

Bedum

Foelkuisheert

BEDUM KERN LOCATIE BEDERAWALDA bestemmingsplan

gemeente Bedum, 26 maart 2014



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Bedum

contactpersoon **Gemeente Bedum**

Henk Paap

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Wisse Herweijer

planidentificatienummer

NL.IMRO.0005.BPBE13HERS1-VA01

project

bestemmingsplan Bedum Kern Locatie Bederawalda

datum

26 maart 2014

Toelichting

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Beschrijving van het plangebied	4
2.1 Historie en huidige situatie plangebied	4
2.2 Planvoornemen	5
3 Beleidsaspecten	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4 Planologische randvoorwaarden	11
4.1 Archeologie	11
4.2 Bedrijven en milieuzonering	11
4.3 Ecologie	12
4.4 Bodem	12
4.5 Geluidshinder	13
4.6 Externe veiligheid	14
4.7 Water	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Verkeer en parkeren	18
5 Juridische toelichting	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Regels	20
6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.1.1 Vooroverleg	22
6.1.2 Inspraak planontwikkeling	22
6.1.3 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	25
6.1.4 Zienswijze	25
6.2 Economische uitvoerbaarheid	25

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het complex Bederawalda aan de Vlijt gelegen in het centrum van de kern Bedum voorziet in de huisvesting voor senioren. Het gebouwencomplex is ca. 40 jaar oud en omvat 80 tweekamerappartementen, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen gehuisvest in De Schakel. Het gebouw voldoet op termijn niet meer aan de huisvestingswensen van senioren en medioren. Het bestuur van Bederawalda heeft dan ook besloten om het gebouw gefaseerd te gaan slopen en op de locatie vervangende nieuwbouw te plegen. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd door de rechtsopvolger van de stichting Bederawalda: woningstichting Wierden & Borgen. De plannen zijn in samenspraak met de huidige bewoners, de buurtbewoners en met de gemeente ontwikkeld. De planuitwerking voorziet in de realisatie van 47 appartementen met een ontmoetingsruimte en 12 grondgebonden woningen. De herontwikkeling vormt de eerste fase van de revitalisering van het centrum van Bedum.

1.2 Plangebied

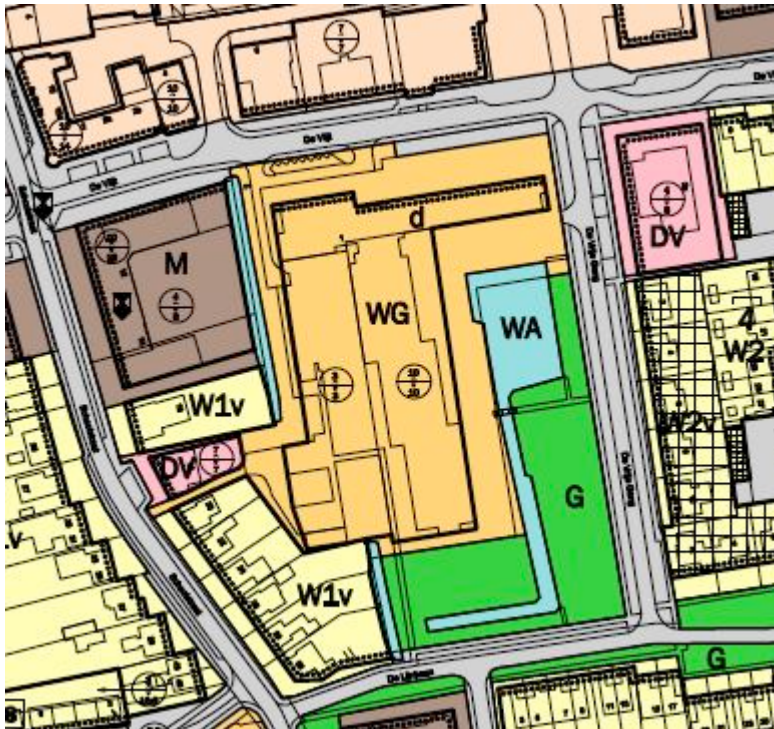
Het plangebied ligt in de kern van Bedum en bestaat uit een nieuwbouwproject voor senioren- en medioren huisvesting (in het kader van herstructurering) aan De Vlijt 1 te Bedum. Het plangebied wordt omringd door het bestemmingsplan Bedum Kern dat is vastgesteld in 2008. De ligging van het plangebied Bederawalda in het centrum van Bedum is onderstaand weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedum Kern' (vastgesteld op 26 juni 2008 en goedgekeurd op 28 februari 2009). In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Woongebied' (met een aanduiding dienstverlening), 'Water' en 'Groen'. Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan Bedum Kern.

Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk [3](#) wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk [4](#) aan bod waarop in hoofdstuk [5](#) de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk [6](#) ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Historie en huidige situatie plangebied

Historie

Bedum is waarschijnlijk in de 10^e eeuw ontstaan op een natuurlijke verhoging in het hoogveengebied tussen Winsum, Middelstum en Groningen. Door ontginning van het omliggende gebied in de 11^e en 12^e eeuw kreeg het een centrumfunctie, nog versterkt doordat de voormalige afwateringsvaarten langs Bedum vooral in de 17^e eeuw een belangrijke vervoersfunctie richting Groningen kregen. Vanaf de 17^e eeuw werd het vanwege de veel voorkomende lading Boterdiep genoemd.

Door de komst van een goede spoorverbinding komt de industriële ontwikkeling van Bedum rond 1900 op gang. Bedum wordt op de kaart gezet doordat de grootste zuivelfabriek van Europa zich in Bedum vestigt. Wereldwijd verschijnt de naam Bedum op blikjes melk en pakken melkpoeder. Ook de legendarische Bedumse Veen-fietsen worden wereldwijd verkocht. Het dorp neemt flink in omvang toe. Fabrieksdirecteuren en rentenierende boeren vestigen zich in chique woningen aan statige lanen. Werknemers van de verschillende fabrieken krijgen een eigen wijk. Na de Tweede Wereldoorlog nemen de groei van de industrie en de scheepvaart af. Meer en meer forenzen vestigen zich in de gemeente. Bedum wordt allerlei voorzieningen als een sporthal, tennisbanen, een muziekschool en een zwembad rijker.

Omgeving

De projectlocatie is gelegen in een woonuitbreidingsgebied nabij het centrum van Bedum. Dit woonuitbreidingsgebied is vanaf circa 1970 stapsgewijs gerealiseerd, in eerste instantie aan weerszijden van de Schoolstraat. Voor het merendeel kent de wijk kapafdekkingen op in tot twee bouwlagen in strakke rooilijnen langs rechte woonstraten. Soms bevinden zich bijgebouwen aan de voorzijde.

De Vliet

Het plangebied grenst aan de De Vliet. De Vliet vormt een belangrijke oost-west ontsluiting tussen de woonuitbreidingswijken aan de oostkant van het dorp met de voorzieningen in het oude centrum. De Vliet is met de aansluitende straten gefaseerd gerealiseerd en bebouwd in de periode 1970-2000. Daardoor is mede een gefragmenteerd karakter ontstaan. Aan de zijde van de Schoolstraat wordt de aansluiting met De Vliet gemarkeerd door bijzondere bebouwing. Enerzijds betreft dit (aan weerszijden van de Professor Ridderbosstraat) het uitgebreide gemeentehuis met aansluitend nieuwe woonappartementen tegenover de gymzaal. Aan De Vliet-zijde betreft dit de monumentale christelijke basisschool De Regenboog met aangrenzend met het plangebied.

Omgeving plangebied

Ten noorden van het plangebied zijn centrumbouwblokken gerealiseerd voor dienstverlening, politiebureau, Thuiszorg en detailhandel met achterliggende parkeerruimte aan de Kleinestraat. Boven het hoekpand naar de Schoolstraat bevinden zich woonappartementen in twee bouwlagen op een begane grondlaag, die in gebruik is voor dienstverlening. Aan deze zijde van De Vliet toont de bebouwing een overwegend gesloten karakter. In aansluiting op het oude centrum bestaat echter een gebrek aan samenhang in ruimtelijke kwaliteit. Hier is weinig openbaar groen in het straatbeeld aanwezig. Meer in oostelijke richting, voorbij de huisartsengroepspraktijk aan De Vrije Gang, is het beeld aan De Vliet opener en ook groener. De Vliet zelf kent deels beeldbepalende laanbeplanting. Ook rond de Togtemaarschool (met gymzaal), speelveld en kinderdagopvang Kids2b staat volgroeide boombeplanting. De naastgelegen dierenweide sluit aan op de strook volkstuinten. Dit gebied functioneert als schakel in de groene dorpslong Geert Reinderspark naar de parkzone in Ter Laan.

De rooilijnen aan De Vliet verspringen omdat de bebouwing op wisselende afstand uit de weg is geplaatst. De bouwvolumes zijn met name nabij het centrum fors en zijn daardoor bepalend in het straatbeeld. De architectuur is overwegend modern maar sober, zowel qua vorm als materiaalgebruik. Dit wordt neutraal

gewaardeerd. Voor zover niet aangemerkt als centrum (ontwikkelings)gebied is het beleid gericht op het toestaan van incidentele wijziging van hoofdopzet en plaatsing van de bebouwing.

2.2 Planvoornemen

Beoogde ontwikkeling van het centrum

Het nu voorliggende plan voor de locatie Bederawalda vormt de eerste fase van de realisering van de centrumplannen. In bijlage 1 wordt de 'Visie ruimtelijke ontwikkeling Centrum Bedum' weergegeven. Hierin wordt beschreven hoe de herontwikkeling van de locatie Bederawalda aansluit op voorziene ontwikkelingen in het centrum.

Beoogde ontwikkeling locatie Bederawalda

Bij de planuitwerking is veel aandacht besteed aan het tot uitdrukking laten komen van de historische context en het stedenbouwkundige belang van de locatie. Op de volgende afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



Programma

Het programma bestaat uit 47 appartementen en 12 grondgebonden woningen. De herontwikkeling vormt de eerste fase van de revitalisering van het centrum van Bedum. De 47 appartementen worden verdeeld over twee gebouwen gelegen aan De Vlijt. In het noordwestelijk gelegen gebouw worden 15 seniorenappartementen gerealiseerd. In het noordoostelijk gelegen gebouw worden 32 seniorenappartementen gerealiseerd. In dit gebouw is op de begane grond tevens een ontmoetingsruimte (met lichte horeca) gesitueerd. Langs De Vrije Gang worden twee bouwblokken van 3 grondgebonden woningen gerealiseerd. Langs De Lijnbaan/Vrije Gang wordt 6 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

Ten behoeve van voorliggend plan is door de gemeente Bedum een beeldkwaliteitplan opgesteld met daarin criteria voor de toekomstige bebouwing (zie bijlage 2). Het beeldkwaliteitplan is tevens richtinggevend voor de uitwerking van de plannen voor het centrum.

Plaatsing

De bebouwing wordt in een rooilijn gebouwd. De voorgevels van de appartementen en grondgebonden woningen worden naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht. De bebouwing zal in aaneengesloten bouwblokken, met eventueel kleine sprongetjes ter versterking van de individuele geleding worden gerealiseerd. Op de vier hoeken van De Vliet en het park en het tegenover gelegen plein wordt de bebouwing beëindigd met een accent. Bijgebouwen zijn integraal onderdeel van de hoofdvorm en komen niet los voor.

Hoofdvorm

De hoofdvormen langs De Vliet bestaan overwegend uit drie bouwlagen met een kap en een maximale bouwhoogte van 13 meter. De hoofdvormen langs De Vrije Gang en Lijnbaan bestaan overwegend uit twee bouwlagen zonder kap en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De bouwmassa leest als individueel gelede panden. Uitkragende elementen kunnen worden ingezet ten behoeve van de individuele geleding. Het geheel krijgt daardoor een rijke plasticiteit.

Aanzichten

De stijl van de bebouwing zal traditioneel zijn. Daarnaast kunnen verschillende stijlen als overgang van het historische centrum naar de jongere uitbreidingswijken worden gebruikt. Het gebouw krijgt een wisselende compositie. De gevels lezen voornamelijk als individueel verticaal gelede panden, afbouwend vanaf de historische kern. Door de aanwezigheid van raamkozijnen en entrees van de woningen op de begane grond ontstaan er transparante open gevels.

Opmaak

Het materiaal van de gevels van de woningen zal bestaan uit gemetselde bakstenen met een traditionele uitstraling en/of natuursteen. Het metselwerk zal per pand verschillen. De kozijnen zijn van hout met traditionele detaillering. De daken van de gebouwen hebben een dakbedekking van pannen met zink. De details zijn zodanig dat ze passen bij de traditionele vormgeving.

Erfafscheidingen

De scheiding tussen openbaar en privé langs en ten noorden van De Vliet worden vormgegeven door middel van stoepen al of niet met stoephekwerken (indien daar ruimte voor is). Heggen, tuinmuurtjes of hekwerkjes kunnen dienen als scheiding tussen openbaar en privé langs de parkzijde. Als scheiding tussen openbaar en privégebied aan de binnenzijde van het blok en aan de zuidzijde van De Vliet kan door middel van hagen en lage hekjes worden voorgegeven.

Parkeren

Ten behoeve van de beoogde woningbouw van 59 appartementen/woningen worden 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn extra parkeerplaatsen als overloop voor het centrum voorzien.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) & AMvB Ruimte (Barro) (2012)

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de AMvB Ruimte (Barro) en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling binnen het bebouwd gebied wordt ontwikkeld, staat het Rijksbeleid de uitvoering van het project niet in de weg.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De beoogde ontwikkeling betreft geen van de specifieke onderwerpen uit Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn derhalve niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) (2009)

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) is op 17 juni 2009 vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

De hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën. De drie centrale uitgangspunten zijn werken aan een duurzame leefomgeving, eigen karakter handhaven en versterken en sterke steden en een vitaal platteland. De provincie wil zich sterker profileren als een provincie met diverse natuur- en landschapskwaliteiten. Die kwaliteiten worden steeds belangrijker voor het imago van de provincie en daarmee ook voor bijvoorbeeld recreatie en toerisme.

Provinciale omgevingsverordening (POV) (2013)

Met het POP is ook de bijbehorende provinciale omgevingsverordening (POV) vastgesteld (laatst gewijzigd op 20 maart 2013). In de verordening is aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Uit de omgevingsverordening volgt dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over ruimtelijke kwaliteit dient te bevatten.

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie en ligt in bestaand stedelijk gebied. Veel van de regels uit de POV zijn niet van toepassing, omdat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing in het buitengebied en het plan geen overlast met zich meebrengt voor wat betreft duisternis en stilte. Door met veel aandacht voor de architectuur en ruimtelijke inpassing woongebouwen met levensloopbestendige appartementen en grondgebonden woningen te realiseren, wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. Ook wordt voldaan aan de SER-ladder, waarbij eerst aan intensivering, revitalisering en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied wordt gewerkt voordat nieuwe stedelijke bestemmingen mogelijk worden gemaakt. De wijze waarop ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd, is verwerkt in hoofdstuk 2. Het plan past binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Nieuwbouwcapaciteit

De provincie Groningen geeft in de omgevingsverordening aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwuimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwuimte.

Regionale instemmingsmodel en planningslijst - Bederawalda

De gemeente Bedum maakt deel uit van het samenwerkingsverband Regio Groningen Assen (RGA). Binnen dit samenwerkingsverband zijn afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tot 2030. Deze afspraken zijn vastgelegd in het regionaal instemmingsmodel van de Regio Groningen Assen, dat op 20 december 2012 is vastgesteld.

Op de locatie Bederawalda zullen 80 appartementen worden gesloopt en er zullen 59 woningen worden teruggebouwd. Daarnaast zijn er nog 2 extra woningen uitwisselbaar met de ontmoetingsruimte. De ontmoetingsruimte krijgt namelijk een functieaanduiding. Maatschappelijk (incl. horeca) en of Wonen (2 woningen). De plancapaciteit komt daarmee op 61 appartementen.

In het regionaal instemmingsmodel is het project Bederawalda opgenomen met 57 woningen in de planningslijst. De resterende 4 woningen worden ten laste gebracht van de 40 woningen die beschikbaar zijn voor invulling van vrijkomende locaties (BED 007).

Zie onderstaande uitsnede van de planningslijst.

				Naam plan	Type locatie	Naam ontwikkelaar
plancode (gemeente + volgnr prioriteit)	RGA scenario	capaciteit	gemeente	Naam plan	U= (Uitbreiding), I = (Inbreiding) of H =(Herstructurering)	Naam ontwikkelaar
BED 002	Scenario 1000	57	Bedum	Seniorenhuisvesting Bederawalda	H	Wierden en Borgen
BED 007	Scenario 1000	40	Bedum	PM invulling vrijkomende locaties	I	koop / huur

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Bedum - Onderdendam (2006)

Gezien de behoorlijke woningbouwopgave voor de gemeente Bedum is in 2006 het Structuurplan Bedum - Onderdendam opgesteld. Het Structuurplan gaat in op de ruimtelijke ontwikkeling van deze dorpen in relatie tot het buitengebied. De dorpen Noordwolde en Zuidwolde zijn buiten deze visie gelaten. Het gebied is geanalyseerd op infrastructuur, landschap, dorpen en het te realiseren programma in de vorm van woningbouw en bedrijventerreinen. Het Structuurplan zet in op infrastructuur, landschap en de dorpen. Hierbij wordt in eerste instantie ingezet op een verbetering van de oost-westverbinding tussen Bedum-Noord en de Eemshavenweg (N46). Indien mogelijk wordt ingezet op een doortrekking van deze nieuwe verbinding richting de (destijds geplande nieuwe) N361 (Groningen - Winsum). Doel van deze nieuwe verbinding is om de verkeersdruk, van met name vrachtverkeer, in Bedum en Onderdendam te doen afnemen. Ten tweede is het Boterdiep aangewezen als hoofddrager waarop het landschap zich oriënteert. Tenslotte spreekt de visie zich uit voor concentratie van nieuwbouw in met name de kern Bedum.

Daarnaast zet de structuurvisie in op een functionele versterking en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met ruimte voor ouderenhuisvesting in Bedum. Door met name appartementen te realiseren op relatief korte afstand van het centrum van Bedum kan hier aan tegemoet worden gekomen.

Welstandsnota (2003)

Bedum is in de gemeentelijke Welstandsnota uit 2003 ingedeeld in elf deelgebieden. Het plangebied behoort tot gebied 5.

Gebied 5 betreft De Vlijt. De Vlijt vormt de oostwest ontsluiting van de uitbreidingswijken aan de oostkant van het dorp met het oude centrum. De Vlijt met aansluitende straten zijn gefaseerd gerealiseerd in de periode 1970-2000. De bebouwing bestaat uit winkels, kantoren, scholen, dienstverlenende bedrijven met dienstwoningen en meergezinshuizen. Nabij het centrum is de bebouwing gesloten terwijl aan de oostkant van De Vlijt de bebouwing tamelijk open is. Nabij het centrum is er weinig openbaar groen in het straatbeeld aanwezig. De Vlijt kent deels een beeldbepalende laanbeplanting van wilgen en platanen. De rooilijnen verspringen en de bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst. De bouwvolumes zijn met name nabij het centrum fors en zijn daardoor dominant in het straatbeeld aanwezig. De architectuur is modern maar sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik. Voor de wanden is meestal metselwerk toegepast en voor de schuine daken dakpannen, maar golfplaten en leien komen ook voor.

Behoedzaam vernieuwen (2004)

Onder de titel 'Behoedzaam vernieuwen' heeft de gemeente Bedum in 2004 middels een Structuurplan+ de herstructureringslocaties in het dorp Bedum in kaart gebracht. Hierbij is onderhavige locatie aangeduid als centrale zone. Het betreft een gebied die door de centrale ligging een centrale betekenis heeft in hoe het dorp ervaren wordt. Daarbij zijn er in het document voor De Vlijt en voor de locatie Bederawalda geen specifieke ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt.

Woonplan (2002)

Het Woonplan Gemeente Bedum (2002-2010) vormt een uitwerking van de toenmalige provinciale Nota Bouwen en Wonen. Dit Woonplan is opgesteld met de woningstichting Wierden en Borgen en gaf een prognose van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Bedum tot 2010. Bij het Woonplan behoort een convenant waarin werkafspraken zijn vastgelegd tussen woningstichting Wierden en Borgen en de gemeente Bedum. Het Woonplan met bijbehorend convenant is niet meer geldig. Er zal een nieuwe woonvisie worden opgesteld. Daarbij komt het accent meer te liggen op herstructurering binnen de dorpen dan op groei van de woningvoorraad door het realiseren van uitleggebieden. In afwachting van de gemeentelijke woonvisie gelden de afspraken die zijn vastgelegd in het regionaal instemmingsmodel van de Regio Groningen- Assen.

plan

Het complex Bederawalda is ca. 40 jaar oud en voldoet op termijn niet meer aan de huisvestingswensen van senioren en medioren. Vervangende nieuwbouw is noodzakelijk en biedt ruimte voor ouderenhuisvesting in Bedum. De plannen zijn in samenspraak met de huidige bewoners, de buurtbewoners en met de gemeente ontwikkeld. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota zal fungeren. Daarnaast zorgt de herstructurering voor een ruimtelijk impuls voor het centrum van Bedum, waar bij de verdere planontwikkeling van het centrum op kan worden voortgeborduurd. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijke beleid.

4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Plan

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Bedum behoort het plangebied tot de "moderne woonwijken en industrieën" en geldt er een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Plan

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een "gebied met functiemenging". In het centrum zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 2. In gemengd centrumgebied en op bedrijventerrein geldt voor categorie 1 en 2 bedrijven, welke toelaatbaar zijn tussen of naast woningen, een voorkeursafstandsrichtlijn van 0 tot 30 meter. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven gehuisvest. Aan de westzijde van het plangebied is een basisschool gehuisvest. Scholen en kantoren zijn zowel milieugevoelige als milieubelastende functies, zodat deze ook over een milieucoutour beschikken. Voor kantoren geldt een contour van 10 meter (categorie 1) op basis van het aspect geluid ten opzichte van woonbebouwing. Scholen vallen onder milieucategorie 2 en kennen derhalve een milieucoutour van 30 meter op basis van geluid. De beoogde ontwikkeling ligt binnen 30 meter van de school. Ter plaatse van de beoogde woningen is, gelet op de aard van de omgeving en oriëntatie van de beoogde woningen op De Vliet en niet op de school, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregeling. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gezien het feit dat het gaat om een relatief beperkte ontwikkeling in stedelijk gebied zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of EHS te verwachten.

Soortenbescherming

Alle bebouwing in het plangebied dient te worden gesloopt. Er is derhalve ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie van een voorgenomen woningbouwplan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Tijdens de veldonderzoeken zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en worden ook niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en/of te verwachten en er treedt geen schade op aan belangrijk foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.4 Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

Plan

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. De locatie heeft de bestemming woongebouw. Op grond van de huidige bestemming is de locatie geschikt voor woningen en/of wooneenheden met daarbij behorende tuinen, erven, straten etc. De functie van de locatie wordt niet gewijzigd. Voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit is sprake van vergelijkbaar gebruik (immers het gebouw wordt al gebruikt als verblijfsruimte voor personen en de bijbehorende gronden zijn geschikt, op grond van de huidige bestemming, als erf of tuin). De wijziging heeft enkel betrekking op de gebouwen binnen het terrein van de inrichting. Deze worden gesloopt en opnieuw, zij het in een andere vorm en op een andere plaats, gebouwd.

Op grond van de bij de gemeente bekende bodeminformatie (o.a. project Landsdekkend beeld, de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, het Gemeentelijk Bodeminformatiesysteem, Tankenlijst en Wet milieubeheerarchie) geen reden om aan te nemen dat de bodem verontreinigd is.

In het Besluit bodemkwaliteit dient de kwaliteit van de bodem aan te sluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven zijn er in de gemeente Bedum referentiewaarden ontwikkeld, op grond van het generieke beleid, voor een goede bodemkwaliteit. De bodemfunctieklasse wonen is hier van toepassing. Omdat er bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. De resultaten van dat onderzoek dienen getoetst te worden aan de bodemfunctieklasse wonen.

In november 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Mug Ingenieursbureau, 14 november 2012). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Uit de resultaten blijkt dat er plaatselijk licht verhoogde gehalten zijn gemeten. De resultaten vormen geen beletsel voor de bouwactiviteiten en het afgeven van een omgevingsvergunning. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een locatie welke geschikt is voor de functie wonen.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond dient in dat geval een AP04 keuring te worden uitgevoerd op de partij af te voeren grond.

4.5 Geluidshinder

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de wet geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Bij het voorbereiden van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Door de ontwikkeling wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing, dichter op de weg, mogelijk gemaakt. Wegen waar een snelheid geldt van 30 km/h hoeven niet beschouwd te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Zulke wegen hebben van rechtswege geen onderzoekszone. Nabij het plan ligt een weg waar 30 km/h als maximum snelheid geldt: De Vliet. Om de ruimtelijke kwaliteit in beeld te brengen is wel onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van de genoemde weg door Ingenieursbureau Spreen, 10 september 2012. Het onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Spoorwegen & Industrielawaai

Er zijn in of in de nabijheid van het plan geen spoorwegen aanwezig. Het spoorweglawaai is daarom niet berekend. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting van industrielawaai afkomstig van grote industrieterreinen waar een speciale geluidszone geldt. De zonegrens van het Industrieterrein zuivelfabriek ligt op ruime afstand van het nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan en hoeft daarom niet berekend te worden.

Wegverkeer

De te bebouwen locatie ligt aan De Vliet in de kern Bedum. De Vliet is een weg met, voor Bedum, een relatief hoge verkeersintensiteit. De Vliet heeft van rechtswege geen zone omdat het gebied als 30 km gebied is aangewezen door het college van B&W.

Bij het akoestisch onderzoek is als maatgevend jaar de geprognosticeerde etmaalintensiteit in 2022 gehanteerd. De geluidbelastingen zijn aan de hand van ontvangerspunten beschouwd ter plaatse van de te realiseren bebouwing. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting op het maatgevende beoordelingspunt maximaal 65 dB bedraagt (exclusief aftrek art. 110 Wgh). Omdat de wet geluidhinder niet van toepassing is, en er sprake is van een 30 km zone, wordt geen correctie art. 110 Wgh toegepast. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer kan als tamelijk slecht worden gewaardeerd.

Gebleken is dat op diverse punten op de gevel de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai overschreden wordt. Zoals al eerder aangegeven heeft de weg geen onderzoekszone en hoeft geen hogere waarde aangevraagd te worden. Wel dienen met betrekking tot de geluidwering van gevels maatregelen te worden getroffen om er voor te zorgen dat de binnenwaarde van de woningen een acceptabel binnenniveau hebben van ten hoogste 33 dB. Om dit binnenniveau te realiseren dient de geluidwering van de maatgevende gevel 32 dB te bedragen, ruimschoots hoger dan de standaard geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient middels een berekening te zijn aangetoond dat de gevel voldoende geluidwering geeft om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

4.6 Externe veiligheid

De overheidszorg betreffende externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het provinciaal basisnet Groningen. In het besluit zijn wettelijke normen in de vorm van grens- en richtwaarden aangegeven. Het Besluit betreft zowel bevoegdheden in het kader van de Wet milieubeheer als bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De in het Besluit opgenomen grens- en richtwaarden en de daarvan afgeleide veiligheidsafstanden hebben een sterke ruimtelijke component. Vandaar dat een relatie is gelegd met de Wet ruimtelijke ordening.

Doel van de regelgeving is een ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen de risicobron en risicogevoelige objecten zoals woningen en kantoren. Veiligheidsrisico's zijn nooit helemaal weg te nemen. Daarom dient er per geval een afweging te worden gemaakt tussen veiligheid, haalbaarheid en kosten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. Het beleid gaat dan ook uit van een basisnorm van één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat op een bepaalde plek een omwonende geen grotere kans op een ongeluk mag hebben dan eens per één miljoen jaar (plaatsgebonden risico; PR). Daarnaast kan er sprake zijn van een groepsrisico (GR). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is echter geen norm. Per geval dient een afweging te worden gemaakt op grond van onder andere de aanwezige hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Plan

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect externe veiligheid voor het bestemmingsplan Bedum Kern, locatie Bederawalda De Vliet 1 (hierna te noemen Bederawalda) is er een veiligheidsstudie uitgevoerd. Deze studie is opgenomen in bijlage 6. Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Binnen het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Het plangebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van de spoorbaan. Voor deze risicobron is daarom een risicoanalyse gemaakt. Het invloedsgebied van de andere risicobronnen, die buiten het plangebied aanwezig zijn, vallen buiten het plangebied. Hiervoor is geen risicoanalyse gemaakt.

De 30 meter zone van het spoortraject Sauwerd Chemiepark Delfzijl uit het provinciaal basisnet Groningen, de geadviseerde PRmax van 11 meter (uit het spoor) en het plasbrandaandachtsgebied uit het toekomstig landelijk basisnet en de berekende PR 10^{-6} reiken niet tot het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat dan geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan Bederawalda.

Op basis van de uitgevoerde gebiedsinventarisatie, de risicoberekening van het plaatsgebonden risico als gevolg van een calamiteit met transport op het spoortraject Sauwerd Chemiepark Delfzijl en de bevolkingsdichtheid welke nog een rol kunnen spelen inzake het groepsrisico kan worden geconcludeerd dat een groepsrisico is berekend.

Het berekende groepsrisico voor onderhavig spoorwegtraject te Bedum voor de situatie, na vaststellen van het bestemmingsplan Bederawalda, wijkt niet af van het berekende groepsrisico van de situatie voor vaststellen van het bestemmingsplan. Beide berekende groepsrisico's zijn gelegen onder de oriënterende waarde. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Uit de beoordeling en toetsing blijkt dat voldaan kan worden aan de veiligheidsnormen. Zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico vormen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Bedum Kern, Locatie Bederawalda. De kans op een ongeval echter altijd aanwezig (restrisico). Daarvan wordt kennis genomen. Deze notitie kan als bijlage toegevoegd worden aan het Bestemmingsplan Bedum Kern, locatie Bederawalda De Vliet.

4.7 Water

Op grond van het Bro (artikel 3.1.6) is het opnemen van een waterparagraaf in het bestemmingsplan dwingend voorgeschreven. Overleg is gepleegd met het waterschap over de consequenties van de ingreep op de kwaliteit en kwantiteit van de waterhuishouding (www.dewatertoets.nl).

Beleid

Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij de initiatiefnemer en het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van het waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Beheerplan 2010-2015. Het waterschap heeft de ruimtelijke zonering van de provincie vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Notitie stedelijk waterbeheer

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Veelal kan wateroverlast worden voorkomen door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijke gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergende vermogen ervan in het stedelijke gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen daarom geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Waterplan

Op 15 september 2005 heeft de gemeente Bedum samen met de andere gemeenten in Groningen en Noord- en Oost-Drenthe, de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aas, de provincies Drenthe en Groningen en Rijkswaterstaat Noord-Nederland het RBW (Regionaal Bestuursakkoord Water) Groningen en Drenthe werken aan water ondertekend. Een van de afspraken uit het RBW is het opstellen van gemeentelijke waterplannen. In Water, de gewoonste zaak van Bedum geeft de gemeente haar visie over water in Bedum, door het beleid te koppelen aan de kansen en knelpunten in de praktijk. Op het gebied van groen wordt vooral ingezet op natuurvriendelijk ingerichte oevers, bijvoorbeeld langs het Boterdiep. Het gemeentelijke Waterplan is in januari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

plan

Bedum valt onder het beheer van het waterschap Noorderzijlvest. Bij nieuwbouwwontwikkelingen wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel waarbij regenwater vanaf dakvlakken en verhardingen zoveel mogelijk wordt geloosd op open water. Overeenkomstig de richtlijnen voor duurzaamheid is daarom het gebruik van uitlogende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) niet toegestaan.

Het oppervlak aan verharding en bebouwing door de nieuwe ontwikkeling zal toenemen met circa 3.994m². Extra compensatie in de vorm van open water is derhalve noodzakelijk. De compensatie wordt gerealiseerd door binnen het plangebied de vijver met 400m² in noordelijke richting te vergroten. Zie voor de uitgevoerde watertoets bijlage 7. Het waterschap heeft in juli 2012 aangegeven akkoord te gaan met de beoogde ontwikkeling.

Wateradvies

In de vorm van een uitgangspuntennotitie heeft het waterschap haar adviezen uitgebracht ten aanzien van het plangebied. Bij de uitvoering van het bouwplan wordt invulling gegeven aan deze adviezen. De uitgangspuntennotitie is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide en stikstofdioxide. Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide en fijn stof. Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide en fijn stof.

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan

minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Nibm

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Plan

Volgens de ministeriële regeling nibm draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

Parkeren

Op het terrein van de ontwikkellocatie Bederawalda wordt voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen. Dit is enerzijds voor het parkeren van auto's

van werknemers / bezoekers van de centrumvoorzieningen (voor lang parkeren). In deze paragraaf wordt verder ingegaan op het parkeren en het benodigd en het gepland aantal parkeerplaatsen.

Parkeren t.b.v. bewoners

In het bestemmingsplan wordt de bouw van 59 woningen mogelijk gemaakt; hiervan zijn 47 appartementen en 12 woningen grondgebonden. Gezien de doelgroep van de woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Ten behoeve van de woningen zijn dus circa 59 parkeerplaatsen benodigd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat bezoekers gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaats op het terrein van de ontwikkellocatie dan wel van andere parkeerplaatsen in de omgeving.

In het ontwerp van de terreininrichting is voor de grondgebonden woningen per woning een parkeerplaats op het terrein behorende bij die woning aanwezig (totaal 12 stuks). Ten behoeve van de bewoners van de appartementen is voorzien in twee clusters van parkeerplaatsen,

Conclusie: het aantal parkeerplaatsen voor de bestemming wonen voldoet aan de norm.

Parkeren t.b.v. het centrum

In het centrum zijn nu circa 160 parkeerplaatsen aanwezig waarvan op de twee centrale parkeerpleinen circa 140 stuks, dit is in de huidige situatie voor normale situaties voldoende. Het berekende aantal parkeerplaatsen voor de zaterdag -dit is de maatgevende periode- bedraagt circa 150 stuks. In bijzondere situaties is er echter geen overloop capaciteit aanwezig. Ook wordt geconstateerd dat om het parkeren voor bezoekers te optimaliseren, dus om de bezoekers te faciliteren en zo veel mogelijk te gerieven, er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn; een deel van de parkeerplaatsen wordt nu gedurende de gehele dagperiode bezet door autos van in het centrumgebied werkzaam zijnde of verblijvende personen. In de ontwikkelplannen van het centrum is opgenomen dat voorzieningen verplaatsen, er meer geconcentreerd wordt in het centrumgebied en dat het verblijfsklimaat verbeterd moet worden; de groene parkzone die nu verscholen is achter Bederawalda wordt doorgetrokken tot in het centrumgebied (identiteit geven aan het hart van Bedum).

De centrumplannen behelzen verplaatsing van winkels en een herinrichting van het openbaar gebied. Door vervallen van kantoorfuncties en verplaatsing en vergroting van winkelfuncties neemt de berekende behoefte aan parkeerplaatsen voor de zaterdagperiode toe met circa 30 stuks naar totaal circa 180 stuks. Van dit totaal aantal zijn circa 55 parkeerplaatsen ten behoeve van personeel en bewoners, dus voor de bezoekers van het centrum is het benodigd aantal 125 stuks.

In de centrumplannen zelf wordt voorzien in totaal circa 140 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in de plannen voor Bederawalda totaal circa 60 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld als overloop voor het centrum en om het lang parkeren uit het centrum te kunnen weren; op grond van de berekende behoefte en het aanwezig aantal, zullen op het terrein van Bederawalda minimaal 40 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (zijnde 180 benodigd minus 140 aanwezig). Om het lang parkeren te reguleren moet als ondersteunende maatregel in het centrum een kort parkeren regime ingevoerd worden (blauwe zone); daarmee verschuift het lang parkeren (berekende behoefte 55 parkeerplaatsen) en resteert er in het centrum voldoende parkeerruimte (125 benodigd versus 140 aanwezig).

Conclusie: het aantal parkeerplaatsen na realisering van de centrumplannen is voldoende mits op het terrein Bederawalda minimaal 40 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd in combinatie met een kort parkeren regime in het centrum; afhankelijk van de omvang van het kort parkeren regime kan het aantal minimaal

benodigde openbare parkeerplaatsen oplopen tot 55 stuks. Op het terrein Bederawalda worden circa 60 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, dus het aantal is ruim voldoende.

CENTRUM BEDUM parkeerplaatsen				
aanwezige parkeerplaatsen				
	bestaand		nieuw	
locatie	aantal		aantal centrum	aantal lang parkeren
Kleinestraat bij Plus	81		105	
Kleinestraat apotheek	2		2	
De Vijf politiebureau (eigen terrein)	8		0	
De Vijf plein	61		38	
De Vrije Gang huisartsen	10		0	
De Vijf huisartsen (nieuw)			16	
plein Bederawalda (nieuw)				60
subtotaal	162		159	60
totaal	162			219

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de regeling die is toegepast in het geldende bestemmingsplan 'Bedum Kern'. Voorliggend plan kent vijf basisbestemmingen, namelijk '[Groen](#)', '[Verkeer](#)', '[Water](#)', '[Wonen - 3](#)' en '[Wonen - Woongebouw](#)'.

Groen

Voor de westelijke groenstrook is de bestemming '[Groen](#)' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn er geen gebouwen toegestaan.

Verkeer

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn, naast wegen, paden en de beoogde parkeerplaatsen, ook bedoeld voor zaken als groen- en speelvoorzieningen en waterlopen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, afvalcontainers, en bushaltes zijn onder voorwaarden wel toegestaan.

Water

De bestemming '[Water](#)' is toegekend aan gronden die functioneren als het openbare waterpartijen/vijvers/grachten en waterlopen die een functie vervullen ten behoeve van de waterberging en/of de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wonen - 3

Voor de beoogde 12 grondgebonden woningen is de bestemming '[Wonen - 3](#)' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven staat. De woningen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ook de hoogtematen van een woning zijn aan maximummaten gebonden, uitgaande van plat afgedekt.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 3 meter.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Wonen - Woongebouw

Voor de beoogde 47 appartementen is de bestemming '[Wonen - Woongebouw](#)' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn woningen al dan niet in combinatie met een op de bewoners gerichte zorg toegestaan. De ondergeschikte horeca en detailhandel die plaatsvindt in de ontmoetingsruimte is eveneens als zodanig gereguleerd. De beoogde ontmoetingsruimte is uitwisselbaar met 2 woningen. De totale plancapaciteit komt daarmee op 49 woningen.

De bouwregels gaan uit van het bouwen van twee woongebouwen met respectievelijk 15 en 32 woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontmoetingsruimte' is een ontmoetingsruimte uitwisselbaar voor 2 extra woningen. De bouwhoogte van beide gebouwen bedraagt maximaal respectievelijk 13 meter. De positionering van de gebouwen wordt bepaald door de bouwvlakken.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 3 meter.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Kwaliteitsteam Regio Groningen-Assen

Het Kwaliteitsteam van de Regio Groningen-Assen heeft de centrumplanontwikkeling positief beoordeeld, zij schrijft onder meer.

'De voorgestelde strategie, in de woorden van de gemeente een 'hapklare brokkenstrategie', biedt voldoende flexibiliteit en daarmee vertrouwen voor een stapsgewijze realisatie van het plan. Daarmee anticipeert de gemeente goed op de structurele verschuivingen in de economie die op veel plekken in de regio om een andere aanpak vragen'.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft in juli 2012 aangegeven akkoord te gaan met de beoogde ontwikkeling. Een en ander is in hoofdstuk 4.7 beschreven.

6.1.2 Inspraak planontwikkeling

In het planvormingsproces is door de Stichting Bederawalda en Woningstichting Wierden & Borgen gekozen voor een intensieve vorm van informatie en overleg met bewoners en omwonenden. Hierbij een samenvattend overzicht van:

1. de georganiseerde informatiebijeenkomsten;
2. informatie en overleg met de bewoners;
3. de belangrijkste kritiekpunten op het plan en suggesties tot verbetering van het plan;
4. de wijze waarop kritiekpunten en suggesties zijn verwerkt in het definitief ontwerp;

1. De informatiebijeenkomsten.

Gekoppeld aan de fases van het planvormingsproces (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) zijn voor zowel bewoners als voor omwonenden drie bijeenkomsten georganiseerd.

Voor de *bewoners*: zijn de volgende bijeenkomsten georganiseerd.

De *eerste* bijeenkomst vond plaats op 27 juni 2011. Op deze bijeenkomst vond informatieverstrekking en overleg plaats over de onderwerpen:

- het schetsontwerp;
- het plan tot fasering van de uitvoering;
- het sociaal plan (de rechten en plichten van huurder en verhuurder met betrekking tot het vinden van (eventueel tijdelijke) herhuisvesting).

De tweede bijeenkomst vond plaats op 17 februari 2012. Op deze bijeenkomst stonden de aanpassingen op het schetsontwerp en de vertaling in een voorlopig ontwerp centraal. De derde bijeenkomst vond plaats op 25 juni 2012. Op deze bijeenkomst stond centraal:

- de aanpassingen op het plan en de vertaling in een definitief ontwerp;
- het voorstel tot de inrichting van het terrein;
- de aanpassing op de fasering van de uitvoering van het plan en de gevolgen hiervan voor de uitvoering van het sociaal plan.

Parallel aan deze bijeenkomsten voor de bewoners zijn voor de direct omwonenden de volgende bijeenkomsten georganiseerd:

- 3 oktober 2011: presentatie en bespreking van het schetsontwerp;
- 23 februari 2012: presentatie en bespreking van het voorlopig ontwerp;
- 5 maart 2013: presentatie en bespreking van het definitief ontwerp en het inrichtingsplan voor het terrein.

2. Informatie en overleg met de bewoners.

Het is evident dat voor de bewoners van Bederawalda de sloop en nieuwbouw van het wooncomplex ingrijpende gevolgen heeft. Centrale vraag hierbij is: hoe gaat het nieuwe wooncomplex er uit zien en wat zijn de mogelijkheden tot terugkeer in het nieuwe woongebouw c.q. wat zijn de mogelijkheden tot (eventueel tijdelijke) huisvesting elders?

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan informatie en overleg zijn in het proces de volgende activiteiten ontplooid:

- overleg met een klankbordgroep;
- informatie middels een nieuwsbrief;
- informatie middels een wekelijks spreekuur.

Overleg met de klankbordgroep:

Naar aanleiding van de eerste bewonersbijeenkomst is een klankbordgroep vanuit de bewoners geïnstalleerd. In de loop van het proces heeft intensief overleg met deze klankbordgroep plaatsgevonden over de onderwerpen:

- het aantal nieuw te realiseren woningen;
- de woningplattegronden van de nieuw te realiseren woningen;
- de realisatie van collectieve ontmoetingsruimtes;
- de fasering van de uitvoering van sloop en nieuwbouw.
- de voortgang van de uitvoering van het sociaal plan.

Informatie middels een nieuwsbrief:

Op gezette tijden in het proces zijn de bewoners van Bederawalda middels een nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van het plan en aanpassingen die op het plan, de fasering en het sociaal plan zijn doorgevoerd.

Informatie middels een wekelijks spreekuur:

Om de bewoners in de gelegenheid te stellen hun individuele vragen met betrekking tot de uitvoering van het sociaal plan en het tijdig vinden van (tijdelijke of definitieve) herhuisvesting is een wekelijks spreekuur ingevoerd.

Bewoners hebben in ruime mate gebruik gemaakt van dit spreekuur.

3. De belangrijkste kritiekpunten op het plan en suggesties tot verbetering van het plan.

Punten vanuit bewoners:

Het belangrijkste punt van kritiek betrof het aantal nieuw te realiseren woningen. Het oorspronkelijke schetsontwerp voorzag in de realisatie van 33 appartementen (aan de zijde van De Vliet op een plint waar winkels en commerciële ruimtes worden gerealiseerd) en 12 grondgebonden, generatiebestendige woningen

aan de parkzijde. Het huidige Bederawalda telt 80 appartementen; de realisatie van slechts 45 nieuwe wooneenheden is onvoldoende voor het bieden van voldoende keuzemogelijkheden voor zittende huurders:

- het aantal nieuw te bouwen appartementen moet aanmerkelijk hoger liggen dan 33;
- gesuggereerd wordt dit te bereiken door het bouwen van extra appartementen dan wel het inwisselen van de geplande commerciële ruimtes in de plint voor appartementen.

Naast dit centrale punt zijn door bewoners de volgende kritiekpunten, suggesties en wensen geformuleerd:

- de woningplattegrond van de grondgebonden woningen (parkzijde) is te groot en past onvoldoende bij de behoefte van de huidige huurders; wenselijk is dat de plattegrond wordt verkleind;
- in het nieuwe wooncomplex moet een ruimte worden gecreëerd;
- er moet een goed plan komen voor de inrichting van het buitenterrein;
- het buitenterrein moet vooral een groen karakter uitstralen;
- in dit plan moet een helder onderscheid zijn tussen privé, openbaar en semi-openbaar;
- er moet voldoende parkeergelegenheid zijn voor de bewoners;
- in het schetsontwerp was sprake van het realiseren (c.q. vervangen) van jeu-de-boules banen bij de vijver aan de *parkzijde*. Wenselijk is dat deze banen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het gebouw, gekoppeld aan de buitenruimte van het complex.

Punten vanuit de zijde van omwonenden:

Uit de bijeenkomsten met de omwonenden spreekt vooral waardering voor de kwalitatieve uitstraling die nagestreefd wordt. De volgende punten van aandacht zijn door omwonenden aangedragen:

- de appartementencomplexen moeten, met name in relatie tot het monumentale schoolgebouw, qua afstand en maatvoering in goed verhouding staan;
- het schetsontwerp voorziet voor de grondgebonden woningen, uit stedenbouwkundige overwegingen, op twee plekken in het realiseren van een derde woonlaag. Omwonenden wensen dat deze 3 woonlaag achterwege blijft;
- omwonenden wijzen op het gevaar dat het achterterrein kan gaan fungeren als een hangplek voor de Bedumer jeugd;
- omwonenden doen de suggestie dat ook in dit licht goed gekeken wordt naar de inrichting van het achterterrein. Hierbij wordt de suggestie gedaan zogenaamde kruip-en-sluip-door-routes (voor bromfietsende jongeren) waar mogelijk achterwege te laten.

Voor het overige betreft de zorg van omwonenden met name het proces van uitvoering van sloop en nieuwbouw:

- wordt er geheid of geboord?
- mogelijke schade en overlast als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden;
- bouwplaatsinrichting.

Omwonenden is de toezegging gedaan dat, vooruitlopend op de uitvoering van werkzaamheden, zij op deze punten nader worden geïnformeerd.

4. De wijze waarop kritiekpunten en suggesties zijn verwerkt in het definitief ontwerp.

In reactie op de door bewoners en omwonenden afgegeven kritiekpunten en gedane suggesties zijn in het definitief ontwerp voor de nieuwbouw van Bederawalda de volgende planwijzigingen doorgevoerd:

- Het aantal terug te bouwen woningen is opgevoerd van 45 woningen (schetsontwerp) naar 61 woningen (definitief ontwerp);
- Deze oplossing wordt met name gerealiseerd door het achterwege laten van het realiseren van winkels c.q. commerciële functies;
- de appartementencomplexen worden in een compactere vorm gerealiseerd, beide appartementsgebouwen zijn met een beukmaat ingekort, aan de Vlijtzijde gebeurt dit teneinde voldoende afstand te creëren, aan de zijde van de Vrije Gang gebeurt dit om meer lucht en ruimte te creëren;
- de woningplattegrond van de grondgebonden woningen is verkleind. Er wordt geen 3^e woonlaag gebouwd;

- twee van de te realiseren appartementen worden ingezet voor het realiseren van een ruimte voor ontmoeting en recreatie.

Er is sprake van een inrichtingsplan voor de buitenruimte waarin sprake is van de volgende elementen:

- een groene invulling.
- duidelijke scheiding van privé, openbare en semi-openbare ruimtes..
- het realiseren van jeu-de-boules-banen op het achterterrein, gekoppeld aan de buitenruimte van het appartementencomplex.
- een groene invulling van het terrein.
- voldoende parkeerplaatsen voor bewoners.
- de bestaande verbinding tussen Bederawalda en de Schoolstraat komt te vervallen.
- het voetpad/fietspad gelegen tussen Bederawalda en het schoolgebouw komt te vervallen.

6.1.3 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Op 9 december 2013 is het bouwplan en het voorontwerpbestemmingsplan Bedum Kern locatie Bederawalda gepresenteerd tijdens een inloopavond in het gemeentehuis te Bedum. Middels een reactieformulier kon men zijn/haar mening geven over de bouwplannen en het voorontwerpbestemmingsplan Bedum kern locatie Bederawalda. Dit heeft geen reacties opgeleverd.

6.1.4 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Bedum kern locatie Bederawalda heeft van 16 januari tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële haalbaarheid. Er dient een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In het laatste geval moet uitdrukkelijk door de gemeenteraad worden besloten dat geen exploitatieplan wordt opgesteld. Het bestemmingsplan maakt het bouwen van nieuwe woningen op de locatie Bederawalda inclusief het aanleggen van ontsluiting en parkeren ten behoeve van die woningen mogelijk. Tevens wordt de aanleg van openbare infrastructuur in de vorm van een ontsluitingsweg, parkeerruimte ten behoeve van de centrumvoorzieningen en groen mogelijk gemaakt.

-

Woningontwikkeling

De Woningstichting Wierden en Borgen is eigenaar van het gehele ontwikkelterrein. Na sloop van de bestaande woningen (in verschillende fasen) vindt er nieuwbouw (ook in verschillende fasen) plaats. Een deel van de gronden wordt overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van openbare infrastructuur. De bouwexploitatie voor de woningbouw is voor rekening en risico van de woningstichting en is financieel afgedekt.

Openbare infrastructuur

De openbare infrastructuur wordt gerealiseerd door de gemeente.

Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met woningstichting Wierden en Borgen afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over wederzijdse (financiële) verplichtingen. Hiervan maken ook deel uit de plankosten en de verhaal van mogelijke planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Afzien van het opstellen van een exploitatieplan.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is d.m.v. een anterieure overeenkomst tussen Wierden en Borgen verzekerd, daarom kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.