

Bestemmingsplan Bedum Kern, locatie  
De Plank



VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Bedum Kern, locatie  
De Plank**

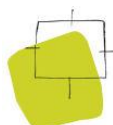
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

29 juli 2014  
Projectnummer  
NL.IMRO.0005.BPBE14HERS1-VA02



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Bedum, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>                        | <b>11</b> |
| 2.1      | Rijksbeleid                          | 11        |
| 2.2      | Provinciaal beleid                   | 12        |
| 2.3      | Regionaal beleid                     | 15        |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                  | 16        |
| 2.5      | Conclusie                            | 17        |
| <b>3</b> | <b>Huidige situatie plangebied</b>   | <b>19</b> |
| 3.1      | Beschrijving plangebied              | 19        |
| 3.2      | Huidige situatie                     | 20        |
| 3.3      | Nieuwe situatie                      | 21        |
| 3.3.1    | Uitgangspunten                       | 21        |
| <b>4</b> | <b>Planologische randvoorwaarden</b> | <b>25</b> |
| 4.1      | Bodemonderzoek                       | 25        |
| 4.2      | Geluidhinder                         | 25        |
| 4.3      | Milieuonderzoek                      | 26        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                       | 26        |
| 4.5      | Externe veiligheid                   | 28        |
| 4.6      | M.e.r.-beoordelingsplicht            | 30        |
| 4.7      | Archeologie en cultuurhistorie       | 32        |
| 4.8      | Watertoets                           | 32        |
| 4.9      | Ecologie                             | 35        |
| <b>5</b> | <b>Juridische vormgeving</b>         | <b>37</b> |
| 5.1      | Algemeen                             | 37        |
| 5.2      | Bestemmingen                         | 38        |
| 5.3      | Handhaving                           | 40        |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                     | <b>41</b> |
| 6.1      | Inspraak                             | 41        |
| 6.2      | Vooroverleg                          | 46        |
| 6.3      | Zienswijzen                          | 47        |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>   | <b>49</b> |



# Inleiding 1

In de kern Bedum aan de Noordwolderweg 77/81 was tot voor kort de houthandel Harkema gevestigd. Deze houthandel is verplaatst naar het bedrijvenpark Boterdiep. Vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie is als gevolg van het woonkarakter van het omringende gebied vanuit milieutechnisch oogpunt ongewenst, zo ook waarschijnlijk niet toelaatbaar.

Gedurende langere tijd is deze locatie in beeld voor woningbouw. Vanwege een ernstige bodemverontreiniging ter plekke was dit lange tijd niet mogelijk. Op basis van een ISV-subsidie ten behoeve van de sanering van de bodem is het nu mogelijk het gebied in te richten als woongebied.

Omdat in het vigerende bestemmingsplan Bedum Kern is uitgegaan van een bedrijfsbestemming, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische, de huidige en de nieuwe situatie. Vervolgd wordt met de milieu- en onderzoeksaspecten. Tot slot komen in de laatste hoofdstukken de juridische vorm en de uitvoerbaarheid aan de orde.

AANLEIDING

LEESWIJZER



# Beleid 2

## 2.1

### Rijksbeleid

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13. In het huidige Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.

In de wijziging van het Barro die op 1 oktober 2012 in werking is getreden, zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor het plangebied heeft het Barro geen consequenties.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen.

BESLUIT ALGEMENE REGE-  
LING RUIMTELIJKE ORDE-  
NING

STRUCTUURVISIE INFRA-  
STRUCTUUR EN RUIMTE  
(2012)

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- het vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben de centrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Voor het grondgebied van de gemeente Bedum zijn geen concrete opgaven uitgewerkt.

## **2.2**

### **Provinciaal beleid**

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Om de doelen uit het POP na te streven, heeft vertaling plaatsgevonden in de provinciale verordening.

Provinciale Staten Groningen hebben 17 juni 2009 het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 - 2013 en de Omgevingsverordening 2009 vastgesteld.

In het navolgende volgt een beschrijving van het relevante beleid uit het POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening 2009 (laatste wijziging 1 juni 2013).

#### **POP 2009-2013**

Het POP richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn. In het navolgende volgt een beschrijving van het beleid over de ruimtelijke karakteristiek, wonen en voorzieningen.

### **Ruimtelijke karakteristiek**

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in verschillende gebieden. Kernkarakteristieken bestaan uit de landschappelijke en cultuurhistorische elementen, die kenmerkend voor een gebied zijn. Ze vertegenwoordigen de essentiële elementen en kenmerken van de verschillende landschappen in de provincie. Voor Bedum is met name het verkavelingspatroon relevant. Hierover wordt het volgende in het POP gemeld: "In Middag-Humsterland, bij Middelslum, ten noorden van Appingedam/Delfzijl en bij Kiel-Windeweer vinden we gebieden met een herkenbaar, oorspronkelijk verkavelingspatroon. Gekoppeld aan de karakteristieke waterlopen in Middag-Humsterland zijn de onregelmatige blokverkaveling en de steile slootkanten. Deze structuur staat onder druk door wijziging van de verkaveling, bijvoorbeeld door het wijzigen of dempen van sloten. We verwachten van de betrokken gemeenten dat zij de bescherming van de onregelmatige blokverkaveling in Middag-Humsterland, bij Middelslum en bij Appingedam-Delfzijl vastleggen in hun bestemmingsplannen, evenals de veenkoloniale verkaveling in Kiel-Windeweer." Voor onderhavig bestemmingsplan is dit minder relevant, met uitzondering van het verkavelingspatroon. Dit komt in de volgende paragraaf en hoofdstukken nader aan de orde.

### **Wonen en voorzieningen**

De provincie heeft een aantal doelstellingen op het vlak van wonen en voorzieningen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor verbetering van de leefbaarheid in bestaande wijken, buurten en dorpen en de bijbehorende sociale infrastructuur. Zij zorgen ervoor dat maatschappelijke instellingen en andere betrokkenen hierbij samenwerken en ontwikkelen plannen om de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen in stand te houden en te verbeteren. Met gemeenten en woningbouwcorporaties heeft de provincie convenanten 'Wonen met Zorg' afgesloten, met name om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. De provincie levert een bijdrage aan de uitvoering van de actieprogramma's van deze convenanten en verstrekt subsidies voor multifunctionele centra. Wat verder op dit vlak van belang is, is dat de voorzieningen goed bereikbaar zijn, met name via het openbaar vervoer.

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang zijn. Dat zijn:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contouringering woningbouw);

OMGEVINGSVERORDENING1

- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

In het onderhavige plan zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvesting en duurzame ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 4 van de verordening is specifiek aangegeven wat een bestemmingsplan moet bevatten. De toelichting op een bestemmingsplan omvat een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit die inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De hiervoor genoemde aspecten komen in het onderhavige plan aan bod.

#### WONINGBOUW

Artikel 4.7 van de Omgevingsverordening 2009 is van belang voor de bouwmogelijkheden in het onderhavige plan. In de partiële herziening van de verordening is artikel 4.7 gewijzigd. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie. Over deze woonvisie dient op voorhand overeenstemming met de regio en de provincie te worden bereikt. Deze visie vormt vervolgens het kader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de gemeente. Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met het college van Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, blijft het huidige artikel 4.7 eerste lid (in de partiële herziening vernummerd tot 4.7a, eerste lid) van overeenkomstige toepassing. Dit artikel vervalt op 30 december 2014.

Om te voldoen aan artikel 4.7 dient een overzicht van het aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied opgenomen te worden. Deze nieuwe woningen moeten passen binnen de nieuwbouwruijme van de gemeente. In de paragraaf omtrent het gemeentelijk beleid wordt dit nader uiteengezet.



## 2.3

### Regionaal beleid

De Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen twee provincies en twaalf gemeenten in het gebied tussen en rond de steden Groningen en Assen. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. De plannen voor het gebied staan beschreven in een document: de Regiovisie.

NATIONAAL STEDELIJK  
NETWERK

De regio streeft naar:

- een gezonde economische basis;
- een goede bereikbaarheid;
- een voldoende en gevarieerd woningaanbod;
- behoud van rust, ruimte en schone lucht;
- deelnemers Regio Groningen - Assen.

De deelnemers aan de Regio Groningen-Assen zijn de provincie Drenthe en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

In Regio Groningen-Assen hebben de gemeenten hun plannen voor woonlocaties en bedrijventerreinen recentelijk aangepast aan de veranderde vraag. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een Regionaal Instemmingsmodel. Aanleiding voor het gezamenlijk aanpassen van de plannen was het grote overaanbod aan bedrijventerreinen en woningbouwlocaties als gevolg van de veranderende vraag en de economische crisis. Uitgangspunt was het maken van afspraken over het aanbod en prioritering van locaties tot en met 2030, als ware de regio één gemeente. Op deze manier worden gezamenlijk risico's geminimaliseerd, ontstaat er een betere balans tussen vraag en aanbod en worden marktkansen beter benut.

RECENTE  
ONTWIKKELINGEN

#### Woningbouw

Voor woningbouw geldt dat er jaarlijks ruim 1.300 woningen gebouwd mogen worden in Regio Groningen-Assen in plaats van 2.900 woningen. Concentratie vindt met name plaats rond de steden Groningen en Assen. De gemeente Haren en Tynaarlo krijgen ook meer ruimte. Voor de totale plannen voor bijna 50.000 woningen (nulmeting 2011) tot en met 2030 is nu afgesproken dat hiervan 25.000 woningen gerealiseerd mogen worden. Elke gemeente heeft op basis van het afgesproken scenario een planningslijst opgesteld die de basis vormen van het instemmingsmodel. De daadwerkelijke vaststelling van de planningslijsten is een verantwoordelijkheid van de gemeenten.

#### Instemmingsmodel

Het instemmingsmodel geeft aan hoe in nieuwe situaties gehandeld moet worden. Als er zich bijvoorbeeld een nieuw woningbouwplan aandient dan volgt regionale afstemming via instemming. Jaarlijks wordt het aanbod, de produc-

tie en de planning gemonitord. Mocht dit reden zijn voor bijsturing dan is dit mogelijk (zowel naar boven als naar beneden).

In de volgende paragraaf wordt inzicht geboden in de woningbouwaantallen van de gemeente Bedum.

## 2.4

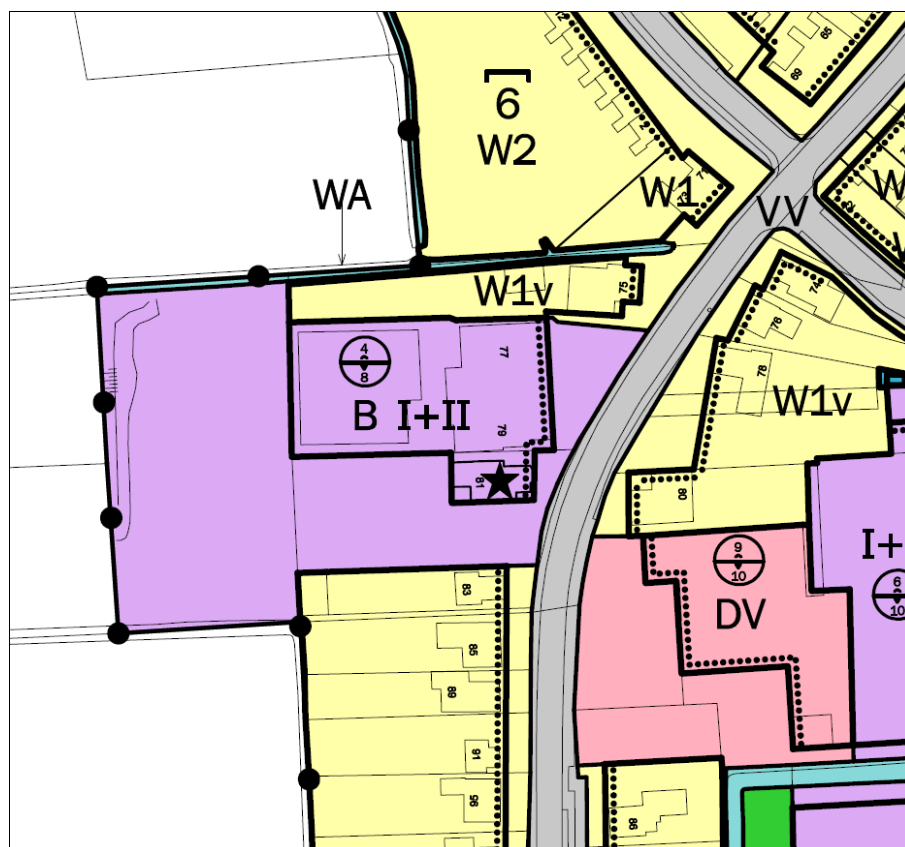
### Gemeentelijk beleid

STRUCTUURPLAN BEDUM-  
ONDERDENDAM

Het structuurplan (2006) is een ontwikkelingsvisie waarbij de toekomstige ontwikkelingen tot 2019 in beeld zijn gebracht. Een doorkijk naar 2030 is ten behoeve van een eenduidige inpassing eveneens in het plan opgenomen. Het betreft hierbij de hoofdinfrastructurele elementen, uitbreiding van woningbouw en bedrijventerrein. Een goede aansluiting op regioniveau is hierbij uitgangspunt. Ten aanzien van de planlocatie wordt duidelijk dat dit in het kader van de wens om bedrijven te transformeren naar woongebieden aan de zuidwestzijde van het dorp een gewenste en passende ontwikkeling is.

BESTEMMINGSPLAN BEDUM  
KERN

In het huidig vigerende bestemmingsplan Bedum Kern is aan de locatie een bedrijfsbestemming toegekend. Hieronder is de uitsnede van de verbeelding (plankaart) toegevoegd. Het plangebied betreft het grote paarse vlak links van de weg.



Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet passend is in een bedrijfsbestemming dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Op de locatie De Plank zullen maximaal 20 woningen worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt derhalve 20 woningen. Er wordt één woning - Noordwolderweg 81 - afgebroken. De toename van de woningvoorraad bedraagt derhalve maximaal 19 woningen.

REGIONAAL INSTEMMINGS-  
MODEL EN PLANNINGSLIJST

In het regionaal instemmingsmodel is het project De Plank opgenomen met 20 woningen in de planningslijst.

Zie onderstaande uitsnede van de planningslijst.

| plancode (gemeente +<br>volgnr prioriteit) | RGA<br>scenario | capaciteit | gemeente | Naam plan                       | Type locatie  | Naam ontwikkelaar |
|--|-----------------|------------|----------|---------------------------------|---|-------------------|
|  |                 |            |          |                                 | U(itbreiding),<br>I(nbreiding) of<br>H(erstructurering) |                   |
| BED 005                                    | Scenario 1000   | 20         | Bedum    | De Plank (Noordwolderweg Bedum) | I   | onbekend          |

Omdat de locatie in een woonwijk is gelegen is herontwikkeling als woningbouwlocatie een goede optie. Ook om de herontwikkeling met hoge saneringskosten te kunnen financieren is woningbouw een goede keus.

MOTIVATIE

De gemeente Bedum heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. Voor dit te herontwikkelen gebied geldt echter het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan zal onderdeel vormen van de welstandsnota.

WELSTAND EN  
BEELDKWALITEIT

## 2.5

### Conclusie

Uit het hierboven beschreven beleid blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.



# Huidige situatie plangebied

# 3

## 3.1

### **Beschrijving plangebied**

Bedum is ontstaan in het laaggelegen binnengebied: het Woudgebied, tussen hoger gelegen kwelderwallen. Van oorsprong is het wierdedorp agrarisch georiënteerd en al vroeg was sprake van welvaart, getuige de zeer omvangrijke Walfriduskerk waarvan delen dateren uit 1050. Het dorp vormde het centrum van de ontginningen in de omgeving.

Voor de verdere ontwikkeling is het graven van het Boterdiep tussen 1653 en 1670 een belangrijk gegeven. De vroegste bebouwing, die is gelegen bij de Walfriduskerk, breidde zich uit langs het Boterdiep. In de periode tussen 1850 en 1900 vond er verdere uitbreiding plaats langs het Boterdiep en toen aanwezige uitvalswegen. Een van die uitvalswegen is de Noordwolderweg, die van oudsher de verbinding vormde met de stad Groningen. Aan de Noordwolderweg waren de borgen 'Oud Folkerda' en 'Nieuw Folkerda' gelegen. Een belangrijke impuls voor de verdere ruimtelijke ontwikkelingsrichting van de kern vormde de realisering (in 1884) van de spoorlijn en station. In de eerste helft van de twintigste eeuw nam de lokale bedrijvigheid aanzienlijk toe en vond een flinke uitbreiding van de woningvoorraad plaats. Die lokale bedrijvigheid bestond aan de Noordwolderweg onder andere uit de fietsenfabriek 'Veenoo', de zuurkoolfabriek van Harkema (later houthandel Harkema) en een groothandel in levensmiddelen.

Vanaf circa 1920 werd het dorp planmatig uitgebreid. Zo werd in de oksel tussen de Noordwolderweg en het Boterdiep een bedrijventerrein aangelegd en werd aan de noordwestzijde van de Noordwolderweg woningbouw gerealiseerd voor de wederopbouw (1950-1960).

Op de navolgende afbeelding is de dorpsontwikkeling schematisch in beeld gebracht.



**BEDRIJFSLOCATIE**

Aan het einde van de negentiende eeuw was op de locatie aan de Noordwolderweg 77 de zuurkoolfabriek van Harkema gevestigd. De activiteiten zijn later verplaatst naar de Noordoostpolder. De houthandel was eerst een nevenactiviteit en werd later de hoofdactiviteit.

**HOUTHANDEL HARKEMA**

De bedrijfsactiviteiten pasten door hun omvang niet meer binnen de woonbebouwing. Met name de aan- en afvoer van hout en houtproducten leverden problemen op; de afstanden tot de omliggende woningen bedragen slechts enkele meters. Het bedrijf is begin 2012 verplaatst naar het bedrijvenpark 'Boterdiep'.

**3.2**

**Huidige situatie**

De locatie is gelegen langs een van de oudste uitvalswegen van de Kern Bedum. De oorspronkelijke lintbebouwing langs de Noordwolderweg is aan de oost- en noordwestzijde aangevuld met planmatige uitbreidingen. De lintbebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen (voornamelijk uit de periode 1900-1940) op smalle kavels. De woningen zijn evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen geplaatst. De woningen hebben ondiepe voortuinen met een strakke rooilijn. In de bocht van de Noordwolderweg is er een verspringende rooilijn. Tegenover de locatie bevindt zich een grootschalige bedrijfsbebouwing van een voormalige groothandel in levensmiddelen, waarin nu een sportschool is gehuisvest. In het straatbeeld is er geen openbaar groen -

behoudens enige kleine bomen - aanwezig. De locatie heeft een T-vorm. Daarbij varieert de breedte van circa 60 m tot circa 85 m. Aan de westzijde grenst de locatie aan het buitengebied (weilanden). De loodsen en het kantoor (voormalige woning) van houthandel Harkema vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarde; waardoor naar behoud zou moeten worden gestreefd.

### 3.3

## Nieuwe situatie

#### 3.3.1

### Uitgangspunten

Het structuurplan Bedum-Onderdendam (2006) voorziet aan de westkant van het dorp Bedum in de aanleg van de woonwijk Folkerda. Deze wijk wordt primair ontsloten via het bedrijvenpark, maar secundair via de Almastraat en de Noordwolderweg. Zie onderstaande uitsnede.

STRUCTUURPLAN BEDUM  
ONDERDENDAM

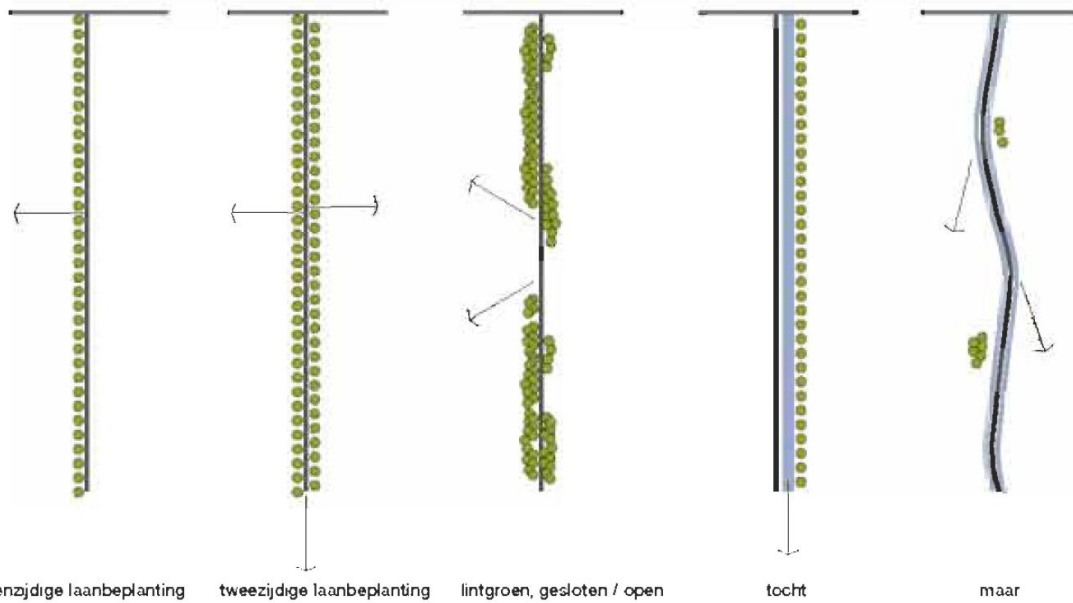


Op dit moment is niet duidelijk of en wanneer deze wijk zal worden ontwikkeld.

Bij de invulling van nieuwe woongebieden is de verkavelingsstructuur leidend geweest. Op basis hiervan zijn nieuwe hoofddraggers en nederzettingspatronen ontwikkeld. Aan de westzijde van de kern Bedum is de verkavelingsrichting west/oost.

### variëties hoofddragers

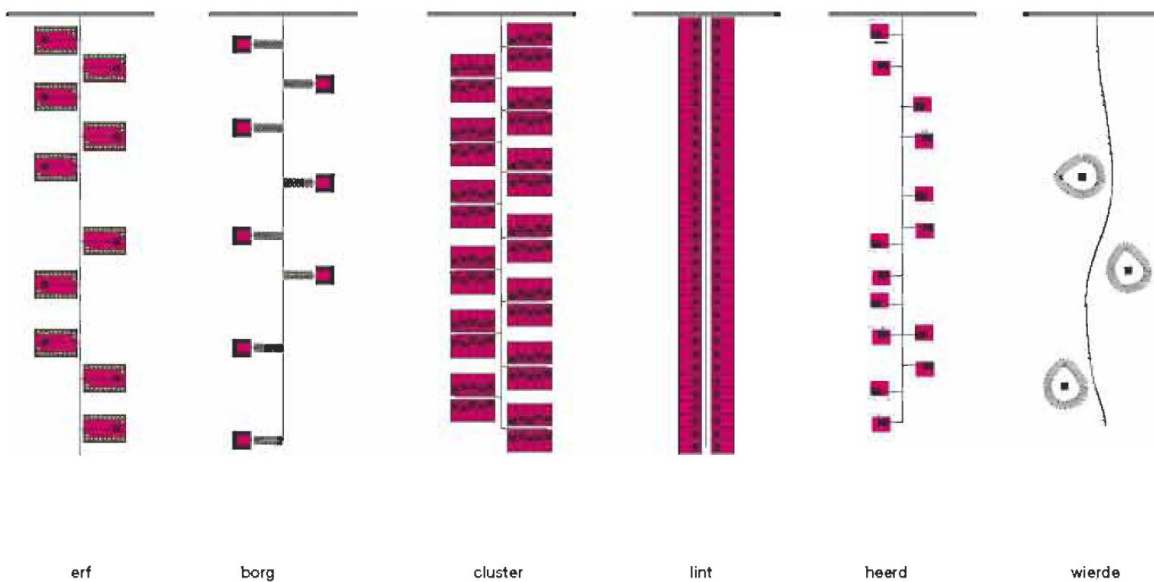
De hoofddragers van de stroken kunnen op verschillende manieren zijn opgebouwd. Verschillende combinaties landschappelijke elementen zijn mogelijk, deze geven identiteit aan verschillende stroken.



Hoofddragers

### variëties nederzettingenpatronen

Aan de hoofddragers worden de woningen gekoppeld (ook hier zijn veel variëties en combinaties van variëties mogelijk).



Nederzettingenpatronen

PLANOLOGISCHE RAND-  
VOORWAARDEN

De herontwikkelingsmogelijkheden worden mede bepaald door de beperkte afmetingen en de T-vorm van de locatie. Daarbij dient gezorgd te worden een goede inpassing en aansluiting op de Noordwolderweg, zowel qua rooilijn (ver-



springend), bouwhoogte (lage of oplopende gootlijn) en woningtype (traditioneel/rode steen/pannedak).

Het profiel van de insteekweg (weg/voetpad/openbaar groen) dient ter plaatse van de aansluiting op de Noordwolderweg voldoende breedte te hebben, zodat vanaf de Noordwolderweg zichtbaar is dat er nog een woongebied achterligt en het niet slechts gaat om een uitrit.

Ook is het verstandig om rekening te houden met de realisatie van de wijk Folkerda. Dit dient op een zodanige manier te gebeuren dat ook als deze wijk niet wordt gerealiseerd er toch sprake is van een kwalitatief goede 'eindsituatie'. Voor de uitwerking van de locatie en de aansluiting op de wijk Folkerda is het structuurplan Bedum-Onderdendam richtinggevend.

Er dient dan ook rekening te worden gehouden met een secundaire wijkontsluiting voor auto's (beperkt) en fietsers. Daarbij is een 'doodlopende' insteekweg ongewenst. Zowel personenauto's als de reinigungsauto dienen het gebied zonder te moeten 'keren' weer kunnen verlaten. De parkeernorm bedraagt circa 1,8 auto per woning. Bij twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen vrijstaande woningen kan op eigen erf worden geparkeerd (twee auto's per woning). Bij rijtjeswoningen dient in het openbaar gebied parkeerruimte te worden gerealiseerd. De plancapaciteit en daarmee de verkeersintensiteit in het plangebied is beperkt. Ook de secundaire ontsluiting van Folkerda zal weinig autoverkeer toevoegen. Het gebied kan daarom als woonerf worden ingericht, daarbij kunnen voetpaden achterwege blijven.

Op basis van de voorgaande randvoorden is een aantal alternatieve planuitwerkingen (modellen) voorgesteld. De ontwikkelaar heeft gekozen voor het model 'het lint'. Dit gaat uit van de modellen zoals die indertijd zijn opgenomen in het structuurplan Bedum-Onderdendam.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Uitgegaan wordt van de beschikbare breedte van 60 m tot 85 m. De hoofddrager wordt dan 'de laan' en als nederzettingspatroon 'het lint'. De T-vormverbinding bevindt zich aan de westzijde van het perceel. Daardoor is het mogelijk om hier een keerpunt te realiseren. Dit keerpunt kan tevens worden benut als uitzichtpunt over het open veld en als toekomstige doorsteek naar de wijk Folkerda. De nieuwe woonlocatie wordt aan de westzijde (buitengebied) begrensd door een nieuw te graven watergang. Dit is de markering tussen bebouwing (dorp) en onbebouwd (buitengebied). De rooilijnen liggen evenwijdig aan de insteekweg en daar waar de weg gebogen is (Noordwolderweg/Keerpunt), zijn ze verspringend. Aan het westelijk eindpunt van de locatie is het gewenst om te kiezen voor een bijzondere invulling, enerzijds vanwege het geboden (tijdelijke) uitzicht en anderzijds vanwege het zicht vanuit het buitengebied op de locatie.

Binnen het model 'het lint' is in eerste instantie de volgende variant gekozen:

- totaal 20 woningen;
- twee dubbele woningen;
- vier vrijstaande woningen;
- zes hoekwoningen;

- vier tussenwoningen.

Afhankelijk van de specifieke marktvaart kan gewisseld worden in woningtype. Desalniettemin dient de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp behouden te blijven. In het beeldkwaliteitsplan wordt hier ook aandacht aan besteed.

BEELDKWALITEITSPLAN

Voor een nadere uiteenzetting wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen. Dit is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### **Bodemonderzoek**

Uit historisch (bureau)onderzoek is gebleken dat er sprake is van 'ernstige bodemverontreiniging'. Deze verontreiniging is een gevolg van de vroegere bedrijfsvoering. Bij het verduurzamen van hout zijn er houtverduurzamingsmiddelen in de bodem terecht gekomen. Bij herbestemming dient de bodem gesaneerd te zijn. Voor deze sanering is een ISV-bijdrage beschikbaar gesteld.

Het benodigde bodemonderzoek inclusief saneringsplan zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd zijn. Vooralsnog kan ervan uitgegaan worden dat de bodem na sanering geschikt is voor woondoeleinden.

## 4.2

### **Geluidhinder**

Het voornemen biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woningen getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

ZONES

De weg in de directe nabijheid van het plangebied, de Noordwolderweg kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. Formeel is daarom een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege deze weg niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter toch aandacht geschonken aan deze weg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de

NORMEN

gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

VERKEERSINTENSITEITEN  
EN BEREKENINGEN

Van de Noordwolderweg zijn verkeersgegevens beschikbaar uit het jaar 2011. De gemeente hanteert een groei van ongeveer 1,5% per jaar. De verwachting is dat in 2024 de verkeersintensiteit op deze weg zal zijn toegenomen tot ruim 1.200 mvt/etmaal. Berekend is de geluidsbelasting van de meest nabijgelegen gevel. De berekening is gedaan met behulp van Standaard Rekenmethode I en geschiedt onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met afscherming door de tussen de te realiseren woningen en de Noordwolderweg gelegen gebouwen. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder heeft een aftrek van 5 dB van de rekenresultaten plaatsgevonden. De geluidsbelasting bedraagt afgerond 47 dB. De berekening is in de bijlagen opgenomen.

CONCLUSIE

De te realiseren woningen voldoen daarmee aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder verzet zich niet tegen de komst van de woningen.

### 4.3

#### **Milieuonderzoek**

In de directe omgeving van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor die een belemmering kan vormen voor de ontwikkeling van het nieuwbouwgebied. Overigens is de ontwikkeling op zich ook niet belemmerend voor de al aanwezige bedrijvigheid. In dit kader kan de tegenoverliggende sportschool worden genoemd. Voor het merendeel bestaat de omringende bebouwing uit woningen.

### 4.4

#### **Luchtkwaliteit**

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten

die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een twintigtal woningen. Op grond van CROW-publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie mag er van worden uitgegaan dat een woning ongeveer 7 ritten per etmaal genereert. De verwachting is dat het plan leidt tot een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen met 140 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2013 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

NIBM-TOOL

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 140  |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 2.0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0.16 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0.04 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1.2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |      |

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer kan derhalve achterwege blijven.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2013. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>

| Luchtconcentratie           | Norm                 |
|-----------------------------|----------------------|
| NO <sub>2</sub>             |                      |
| jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>10</sub>            |                      |
| jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO<sub>2</sub> per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO<sub>2</sub> worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet reeds aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

| Stof             | 2012                   | 2015                   | 2020                   |
|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| PM <sub>10</sub> | 17,4 µg/m <sup>3</sup> | 18,9 µg/m <sup>3</sup> | 18,0 µg/m <sup>3</sup> |
| NO <sub>2</sub>  | 12,4 µg/m <sup>3</sup> | 12,1 µg/m <sup>3</sup> | 10,3 µg/m <sup>3</sup> |

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## 4.5

### Externe veiligheid

#### Algemeen

De overheidszorg inzake 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 grenswaarden 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 1 miljoen jaar (plaatsgebonden risico). Daarnaast kan er sprake zijn van een groepsrisico. 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.

#### **Inventarisatiedocument en onderzoek plangebied**

In opdracht van de gemeente is een inventarisatiedocument Externe Veiligheid opgesteld (vastgesteld in college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 en geactualiseerd in 2009). Uit het document blijkt dat voor alle bedrijven in de gemeente Bedum geldt dat wordt voldaan aan de risicoafstanden die gelden voor het plaatsgebonden risico (PR), de zogenaamde  $10^{-6}$ -contour. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid voor onderhavig bestemmingsplan (Onderzoek Externe Veiligheid 20 woningen Noordwolderweg te Bedum, 11 november 2013).

Uit dit onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig is. Het betreft het spoortraject Sauwerd - Delfzijl. Op dit spoortracé vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobronnen valt over het plangebied.

Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Delfzijl bedraagt 1.500 m. De grens van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 960 m. Dit is buiten de 200 m-zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld.

Wanneer ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute, maar buiten 200 m van de transportroute worden gerealiseerd, dient te worden ingegaan op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het bouwplan en de uitkomsten van het onderzoek naar de externe veiligheid van

ADVIES BRANDWEER

11 november 2013, zijn daarom voorgelegd aan de Brandweer Regio Groningen. Brandweer Regio Groningen heeft advies uitgebracht ten aanzien van het groepsrisico (brief van 5 december 2013); de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn beoordeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied voorzien dient te worden van adequate bluswatervoorzieningen in afstemming met de Brandweer Bedum en in overeenstemming met de handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening regio Groningen 2013. Uit de beoordeling van zelfredzaamheid blijkt dat het plangebied buiten het sirenebereik ligt. Geadviseerd wordt de bevolking op een andere wijze te alarmeren en tijdens de ontwikkeling van het plan te zorgen voor voldoende vluchtwegen uit het gebied. Uit de beoordeling en toetsing blijkt dat voldaan kan worden aan de veiligheidsnormen met inachtneming van het advies van de brandweer. De geplande ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader.

CONCLUSIE Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Ondanks de beoogde maatregelen blijft de kans op een ongeval echter altijd aanwezig (restrisico). Daarvan wordt kennis genomen. Het onderzoek en advies van de brandweer zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

#### 4.6

### **M.e.r.-beoordelingsplicht**

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen van het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, Besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval de activiteit wel wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden blijft, is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen



uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in de Provinciale Milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

### **Toets planMER-plicht**

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het dorpsgebied, waarin bij recht ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Er is sprake van een ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: minimaal 10 km. Gelet op de soort activiteit (woonfunctie) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de paragraaf Ecologie met bijbehorende onderzoeken.

De Provinciale Staten van Groningen hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om zeer beperkte ruimtelijke ingrepen in bestaand woon/werkgebied in de kern Bedum. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

#### **Conclusie ten aanzien van MER**

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

### **4.7**

#### **Archeologie en cultuurhistorie**

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende archeologische waarden als de te verwachten archeologische waarden.

#### NOTA ARCHEOLOGIEBELEID

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart staat de locatie Noordwolderweg 77/81 aangeduid als 'moderne woonwijken en industrieën'. Hier geldt een lage verwachtingswaarde en geen onderzoeksplicht.

#### CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In en in de directe omgeving van het plangebied komt geen waardevolle cultuurhistorische bebouwing voor die van invloed kan zijn op het bouwinitiatief. Wel is in het nieuwbouwplan rekening gehouden met het historische verkavelingspatroon en landschap. Dit is in het vorige hoofdstuk aan de orde gekomen.

### **4.8**

#### **W a t e r t o e t s**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen

van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2000 is het kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21ste eeuw' vastgesteld. Met het Waterbeleid 21ste eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij onder andere om de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21ste eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW beoogt de kwaliteit van het aquatische milieu in alle oppervlaktewateren in de Europese Unie in stand te houden en te verbeteren. Daarnaast is ook grondwater onderdeel van de richtlijn en de relatie tussen grond- en oppervlaktewater. De KRW-opgave geldt voor de waterkwaliteit in zijn algemeenheid, van de kleinste poldersloot tot en met de Waddenzee. Om dit te bereiken worden door de lidstaten van de Europese Unie zelf ecologische doelen en maatregelen opgesteld voor de waterlichamen. De ecologische doelen voor sterk veranderde en kunstmatige wateren worden op regionaal niveau opgesteld door de waterbeheerder: het waterschap. De lidstaten dienen de voortgang van de KRW aan de Europese Unie te rapporteren. Voor het beheergebied van het waterschap Noorderzijlvest zijn voor de KRW-wateren ecologische doelen opgesteld. De ecologische doelstellingen zijn voor de verschillende waterlichamen binnen het beheersgebied (waar nodig) voor vier biologische kwaliteitselementen uitgewerkt, te weten: algen (fytoplankton), waterplanten (macrofyten), waterinsecten (macrofauna) en vis.

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 droogleggingsnormen, een optimale water aan- en -

RIJKSBELEID

KADERRICHTLIJN WATER

NOORDERZIJLVEST

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 OPPER-  
VLAKTEWATER

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 Aa's, de provincies Drenthe en Groningen en Rijkswaterstaat Noord-Nederland het RBW (Regionaal Bestuursakkoord Water) 'Groningen en Drenthe werken aan water' ondertekend. Eén 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.

OVERLEG MET HET  
WATERSCHAP

Het proces van de watertoets is in november 2013 doorlopen. Er is in dat kader een berekening gemaakt voor de eventueel benodigde waterberging. Hieruit blijkt dat compensatie niet nodig is. Het waterschap geeft in haar reactie aan dat er een maaiveldhoogteverschil is tussen perceel Noordwolderweg 83 en de zuidzijde van het plangebied. Indien het plangebied wordt opgehoogd zal er aandacht moeten zijn voor de omgang met het afstromende (hemel)water. Wellicht kan en molgoot, aanvullende drainage of een greppel worden aangelegd aldus het waterschap.

Het waterschap geeft voorts aan zich helemaal te kunnen vinden in de genoemde berekening van de gemeente en geeft derhalve een positief wateradvies.

De resultaten van de berekening en de reactie van het waterschap zijn als bijlage opgenomen.

#### 4.9

### **Ecologie**

Voor onderhavig plangebied is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat in het kader van de Flora- en faunawet een noodzaak bestaat voor het uitvoeren van een natuurwaardenonderzoek (vooronderzoek). Daarbij zal gericht onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismus in de te slopen bebouwing. Met de sloop van de gebouwen kunnen deze worden verstoord en vernietigd. Nestplaatsen van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Het natuurwaardenonderzoek is vanaf het voorjaar 2014 in uitvoering. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan worden de resultaten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

SOORTENBESCHERMING

Uit de ecologische inventarisatie is verder naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

GEBIEDSBESCHERMING

De ecologische inventarisatie is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.



# Juridische vormgeving

# 5

## 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 een zelfde 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.

WRO/BRO

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 echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een nieuwe wet die wat betreft de vergunningverlening zo'n 25 vergunningen/toestemmingen vervangt.

WABO

Bouw-, sloop-, kap- en milieuvergunningen en diverse andere vergunningen zijn daarbij opgegaan in de nieuwe omgevingsvergunning. Er is voor de van toepassing zijnde activiteiten nog maar één vergunning nodig: de omgevingsvergunning. Van belang daarbij is wel dat deze omgevingsvergunning van toepassing is en blijft op die afzonderlijke activiteiten.

Als er bijvoorbeeld sprake is van het verbouwen van een monument dan is daar een omgevingsvergunning voor nodig die betrekking heeft op de 'activiteit' bouwen en de 'activiteit' monument. Tot 1 oktober 2010 waren daar niet alleen

twee afzonderlijke vergunningen, de bouwvergunning en monumentenvergunning, voor nodig, maar ook twee afzonderlijke procedures.

Een ander voordeel voor de aanvrager is dat sprake is van één loket en één vergunning. Een omgevingsvergunning aanvragen kan digitaal via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Een en ander heeft onder meer geresulteerd in een andere definitie van begrippen in de regels. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over onthefingsregels maar over de bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

WABO: VERGUNNINGSVRIJ  
BOUWEN

Net als onder de 'oude' Woningwet (tot 1 oktober 2010) is er onder de werking van de Wabo sprake van vergunningsvrij bouwen. Daarbij zijn de mogelijkheden verruimd. De hoofdregel blijft dat er voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning nodig is. Bij bouwen moet het dan nog wel steeds gaan om een bouwwerk. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt aangegeven welke bouwactiviteiten vergunningsvrij zijn.

## 5.2

### **Bestemmingen**

#### Bouwen

In de bouwregels zijn allereerst de woningen als hoofdgebouw onderscheiden. De woningen en bijbehorende bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal aaneen te bouwen woningen is gesteld op maximaal 20. De plaats van een hoofdgebouw is vervolgens qua (voor)gevel gekoppeld aan de bouwgrens die op de kaart met 'gevellijn' is aangeduid. In principe mag de diepte van een woning niet meer bedragen dan 15 m. Dit mits de diepte van de achtertuinen 7 m of meer blijft bedragen.

Om verder te bereiken dat op eigen erf geparkeerd kan worden, c.q. een bestaande of toekomstige garage bereikbaar blijft, mag de afstand tussen (de niet-aangebouwde zijde van) een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 2,5 m.

Ook de hoogtematen van een woning zijn aan maximum maten gebonden, uitgaande van één, dan wel twee bouwlagen, al dan niet met kap.

Ook voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (zoals in artikel 1 is gedefinieerd) zijn de plaats en de maatvoering in oppervlakte en hoogte vastgelegd. Dit geldt eveneens voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, dan wel overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichtings- of vlaggenmasten). Overkappingen, zoals carports, zijn overeenkomstig de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor) als bijbehorend bouwwerk aangemerkt.



Zoals eerder beschreven, zijn met het aanduiden van bouwvlakken op de verbeelding de grenzen bepaald van het gedeelte van het woonperceel waarbinnen gebouwd kan worden. Daarbij is rekening gehouden met de actuele wetgeving (Wabo), waardoor een aantal bouwactiviteiten vergunningsvrij is geworden. Mede tegen deze achtergrond is aan de straatzijde uitgegaan van de huidige voorgevel van hoofdgebouwen, alsmede van aanwezige hoeksituaties op de aansluiting met zijstraten. Incidenteel is een bouwvlak echter wel op een zij-erf gelegd, indien de bestaande stedenbouwkundige structuur hiervoor ruimte laat. Middels een afgegeven omgevingsvergunning kunnen ter plaatse bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

De voorgevel van het hoofdgebouw is mede bepalend voor de hoogte van de erf- en perceelgrenzen. Achter de voorgevel bijvoorbeeld, mogen schuttingen in eerste instantie niet hoger zijn dan 2 m. Voor de voorgevel (of aangeduide gevellijn), veelal de voortuin (soms ook de zijtuin), mag de afscheiding niet hoger zijn dan 1 m. Bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd op een afstand van 2 m achter de voorgevel of aangeduide gevellijn. Mede tegen deze achtergrond is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om -aanvullend aan de bouwregels- bij concretisering van (ver)bouwplannen nadere eisen te stellen aan de definitieve plaats, afmetingen en eventueel de nokrichting van alle bebouwing. Hiermee kunnen nieuwe plannen concreet worden ingepast binnen de gebiedskarakteristiek van het betreffende deel van de dorpsstructuur.

Het bevoegd gezag (in beginsel het college van burgemeester en wethouders, tenzij anders bepaald op grond van hoofdstuk 3 Bor) kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van bepaalde bouwregels. Daarbij gelden ook dezelfde toetsingscriteria die hiervoor onder nadere eisen zijn toegelicht. Allereerst is bepaald dat de horizontale diepte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 15 m, waarbij minimaal een achtertuin van 7 m diep dient te worden gewaarborgd. Verder is het mogelijk om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering en situering, binnen de daarvoor gestelde kaders. Een dergelijke afwijking betreft over het algemeen een geringe verruiming van de bouwregels.

Het bieden van mantelzorg (het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn) is in beginsel toegestaan in zowel het hoofdgebouw als de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Hierbij geldt de beperking van een maximaal te bebouwen oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Onder andere voor het bieden van mantelzorg en/of het bouwen ten behoeve van het levensloopbestendig wonen, kan het bevoegd gezag afwijken van deze bepaling tot een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Onder levensloopbestendig wonen wordt verstaan het realiseren van alle benodigde basisvoorzieningen op de begane grond (bijvoorbeeld de badkamer of slaapkamer) die noodzakelijk zijn bij een normale invulling van de woonfunctie.

MANTELZORG

### Groen

De groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan.

### Verkeer

Het openbare gebied in de vorm van woonstraat met parkeervoorzieningen is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Hierbinnen zijn mede overige verharding, groenvoorzieningen, bermstroken, beplanting, waterlopen en speelvoorzieningen begrepen. In de bestemmingsomschrijving zijn verder toegestaan: de daarbij behorende bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zoals straatmeubilair, afvalcontainers.

### Water

De aanwezige waterlopen, die tevens een functie vervullen ten behoeve van de waterberging en de waterhuishouding, zijn bestemd als 'Water'.

### Wonen - 2

De overwegende functie van de Noordwolderweg 77 komt op de verbeelding tot uitdrukking in de bestemming Wonen - 2. De bestemming Wonen - 2 betreft maximaal twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met een kap. Binnen de bestemming zijn de betreffende gronden bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals een adviesbureau, pedicure, schoonheidssalon, kapsalon, makelaar, kinderopvang. Naast woningen zijn tevens bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, et cetera toegestaan.

## 5.3

### **Handhaving**

Bij de formulering van de bestemmingen en de regels omtrent de bebouwing en het gebruik is vanaf het begin rekening gehouden met de handhaafbaarheid. Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De regel die wordt gehandhaafd, is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de pure gebruiksregels of aanlegregels kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Daarom is geen strafbepaling meer opgenomen in de regels. De prioritering van de handhaving is vastgelegd in het 'Handhavingsbeleidsplan 2011-2015 van de BMW-gemeenten.

# Procedure

# 6

## 6.1

### **Inspraak**

Op 12 maart 2014 zijn de buurtbewoners en andere belangstellenden middels een inloopavond op locatie geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Middels een reactieformulier was het mogelijk om tot en met 26 maart 2014 op de plannen te reageren.

Dit heeft drie inspraakreacties opgeleverd, die hieronder worden behandeld. De brieven zijn als bijlage toegevoegd.

#### Inspreker 1

##### **Opmerking**

De insprekers zijn van mening dat de toonzetting tijdens de inspraakavond te veel neigde naar verkoop en realisatie.

##### **Reactie**

De gemeente betreurt de gang van zaken, echter kan dit niet terugdraaien. Hierover is nader gecommuniceerd met de initiatiefnemer om herhaling te voorkomen.

##### **Opmerking**

Volgens inspreker drukt de geplande bouw erg op de buurpercelen. Dit betreft de bouwhoogte en de krapte op de kavel. Het oorspronkelijke bedrijf Harkema paste beter in het landelijke beeld dan de geplande nieuwbouw.

##### **Reactie**

De oorspronkelijke lintbebouwing langs de Noordwolderweg is aan de oost- en noordwestzijde aangevuld met planmatige uitbreidingen. De lintbebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen (voornamelijk uit de periode 1900-1940) op smalle kavels en bestaande uit voornamelijk één laag plus kap. De woningen zijn evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen geplaatst. De woningen hebben ondiepe voortuinen met een strakke rooilijn.

In de bocht van de Noordwolderweg is er een verspringende rooilijn. Het voormalige bedrijfsterrein van houthandel Harkema ligt precies in deze bocht van de Noordwolderweg. Dit terrein heeft een geasfalteerd voorterrein met forse loodsen.

Tegenover de locatie bevindt zich een grootschalige bedrijfsbebouwing met een groot parkeerterrein aan de straatzijde. Dit betreft een voormalige groothandel in levensmiddelen, waarin nu een sportschool is gevestigd. Beide invul-

lingen sluiten niet goed aan bij het straatbeeld van de Noordwolderweg, dat met name uit woningen met (ondiepe) voortuinen bestaat.

Om de nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten op de bestaande woningen is, in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en in verschillende massastudies, onderzocht wat de beste oplossing is. In de huidige maatstaven (bouwbesluit / verkoopbaarheid etc.) voor woningen is het programma van eisen beduidend groter dan voor woningen uit begin vorige eeuw. Toch is het doel geweest om de nieuwe woningen in het straatbeeld aan te laten sluiten op de omliggende woningen. Vandaar dat er gekozen is om de goot in de gevel terug te brengen naar +/- 3 m. en te gaan werken met gevelpannen in de gevel op eerste verdieping. Hiermee worden de massa's gedrukt door de kap en sluiten de gootlijnen beter aan op de omgeving. Ook hebben de dubbele woningen langs de Noordwolderweg een verschillende nokrichting en een verspringing in de gevel, waardoor ze een meer individueel karakter krijgen. Bij de dwarskapwoningen van de twee-onder-één-kapwoningen is op de tweede bouwlaag een lattenstructuur toegepast om de topgevel te breken. Ook dit is een maatregel die voortkomt uit dezelfde beweegredenen. Voorgaande leidt tot een ruimtelijk acceptabele invulling en tot een aanmerkelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

#### **Opmerking**

Inspreker merkt op dat de woonwijk bestaande uit 20 woningen wel 30 auto's met zich mee brengt. Inspreker vindt dit erg veel.

#### **Reactie**

Het is correct dat er meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie. Uit het geluidsonderzoek uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt echter dat de Noordwolderweg over circa 10 jaar een verwachte verkeersintensiteit heeft van circa 1.200 motorvoertuigen per etmaal (dit aantal is inclusief de verkeersbewegingen van de geplande nieuwbouwlocatie). Aangenomen is dat de toename van 20 woningen een verkeerstoename van circa 140 motorvoertuigen per etmaal met zich mee brengt. Gezien de hoeveelheid verkeer dat zich zal voordoen de komende jaren wordt dit aantal extra verkeersbewegingen niet als onoverkomelijk en onevenredig veel op basis van de wet Geluidhinder beschouwd. Tegenover de verkeerstoename t.g.v. de woningbouw staat een afname van het bedrijfsverkeer, waaronder vrachtauto's.

#### **Reactie in algemene zin**

De ontwikkelaar heeft nadat de inspraakreactie was afgegeven een overeenkomst met de inspreker afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over erfscheidingen en grondoverdracht.

## Inspreker 2

### **Opmerking**

De inspreker is van mening dat de geplande bebouwing op deze locatie niet past binnen het karakter van dit gedeelte van de Noordwolderweg. Dit met name gezien de hoogte, zowel goot- als bouwhoogte van de gebouwen.

### **Reactie**

Zie de voorgaande reactie op de eerste inspreker.

### **Opmerking**

Inspreker vraagt aandacht voor de wijze van sloop. Het betreft hierbij het verwijderen van asbesthoudende materialen en de afbraak van de gebouwen. Met name het verwijderen van asbest vraagt de nodige aandacht. De inspreker is van mening dat de gemeente hierin een actieve rol moet vervullen.

### **Reactie**

Allereerst dient te worden opgemerkt dat deze zaken niet in het kader van het bestemmingsplan aan de orde dienen te komen. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wordt opgemerkt dat de gemeente de initiatiefnemer verplicht de sloop en verwijdering van asbesthoudende materialen door een erkend bedrijf te laten uitvoeren. De sloopmelding/aanvraag zal te zijner tijd worden voorzien van een sloopveiligheidsplan.

### **Opmerking**

De inspreker merkt op dat bij de sloop van de gebouwen eventuele trillingen tot een minimum worden beperkt. Dit in verband met schade die kan optreden aan omliggende woningen. Dit geldt overigens ook voor de eventueel te bouwen objecten.

### **Reactie**

Allereerst dient te worden opgemerkt dat deze zaken niet in het kader van het bestemmingsplan aan de orde dienen te komen. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer voornemens is dat voordat met het heiwerk gestart zal worden er een opname van de belendingen gemaakt wordt. Hiervoor krijgen de bewoners van de betreffende panden persoonlijk bericht. De opname van de belendingen zal door een erkend bedrijf uitgevoerd worden. De kans op constructieve trillingschade is in het algemeen zeer gering. Indien er schade aan de woning is zal door de expert beoordeeld worden of dit ten gevolge van het heien ontstaan is. Indien de aannemer de schade moet herstellen valt dit onder de CAR-verzekering van de aannemer.

Het uitgangspunt is prefab beton heipalen. Nadat de constructieberekeningen gereed zijn, bepaalt de constructeur het definitieve funderingsplan. In het funderingsadvies wordt rekening gehouden met het feit dat de belendingen op staal en op slappe ondergrond gefundeerd zijn. Voor het maken van een funderingsadvies wordt een trillingspredictie gemaakt. Resultaat van een trillingspredictie is onder meer een prognose van de trillingsniveaus die tijdens het

heien zijn te verwachten. In hoeverre de geprognoseerde trillingen al of niet toelaatbaar zijn worden aan de hand van de meet- en beoordelingsrichtlijn Deel A “Schade aan gebouwen” van Stichting Bouw Research getoetst. Het funderingsadvies wordt hierop afgestemd. Ruim voor aanvang heiwerk wordt een heibespreking georganiseerd waarbij de volgende partijen worden uitgenodigd: aannemer, heier, toezichthouder heiwerk, gemeente en constructeur. Tijdens dit overleg worden onder andere het funderingsadvies, de trillingspredictie en het palenplan besproken. In het funderingsadvies komt te staan hoe het heiwerk moet worden uitgevoerd. Het palenplan dient te worden aangepast aan palen die minimaal in de draagkrachtige laag worden geheid. Soms betekent dit dat er extra palen moeten worden toegepast. Tijdens het heien wordt er heitoezicht gehouden en worden er bij toepassing van prefab beton palen trillingsmetingen uitgevoerd. Als er tijdens het heien problemen ontstaan, bijvoorbeeld doordat trillingen de toelaatbare normen overstijgen, zal door de toezichthouder het heiwerk gestopt worden. Vervolgens wordt met de aannemer, heier en constructeur het probleem besproken en naar een goede oplossing gezocht.

### Inspreker 3

#### **Opmerking**

De inspreker merkt op dat zij richting de initiatiefnemer hebben aangegeven dat zij recht van overgang hebben over het naastgelegen perceel. Inspreker is daarover nog in onderhandeling met de initiatiefnemer.

#### **Reactie**

Deze kwestie betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dit zal dan ook niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Met de inspreker is hieromtrent inmiddels overleg geweest. Dit heeft geresulteerd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen inspreker en ontwikkelaar.

#### **Opmerking**

Inspreker wenst graag een eenheid in de afscheiding van de tuinen. Hun perceel zal immers aan negen tuinen grenzen na realisatie van de nieuwbouw.

#### **Reactie**

Er is begrip voor de situatie waarin de inspreker negen burens krijgt. Derhalve is het zaak een degelijke erfafscheiding tussen de inspreker en de nieuwe burens te hebben. Dit heeft geresulteerd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen inspreker en ontwikkelaar.

#### **Opmerking**

In de tuin van de inspreker is zonder overleg bodemonderzoek (metingen) verricht.

### **Reactie**

Het zou correct zijn voorafgaand aan de concrete metingen contact te hebben gehad met de inspreker. Er is hier sprake geweest van miscommunicatie. Dit betreurt de gemeente, ze heeft hieromtrent contact gehad met de initiatiefnemer om herhaling te voorkomen.

### **Opmerking**

Inspreker vermoedt dat door de aangrenzende sloot de vervuiling van de nieuwbouwlocatie doorgetrokken is in hun tuin. Inspreker vraagt zich af of er dan ook gesaneerd moet worden. Inspreker spreekt uit dat er een kans bestaat dat de tuin en bestrating gaat verzakken, dat boomwortels beschadigd raken, zo ook dient zij dan te moeten wachten met de aanleg van het achterste deel van de tuin.

### **Reactie**

Het (concept) saneringsplan gaat ervan uit dat er in eerste instantie tot aan de perceelgrens van de bouwlocatie gesaneerd worden. Als deze perceelgrens in het verleden altijd gehandhaafd is, zal er in principe geen (sterke) grondverontreiniging met het immobiele PAK aanwezig kunnen zijn. Vooralsnog kan ervan uit worden gegaan dat er geen (sterke) grondverontreiniging bij de burens van nr. 75 aanwezig is. Er is pas definitieve duidelijkheid als er een eindcontrolemonster geanalyseerd is. Indien uit eindcontrolemonsters blijkt dat hier toch nog een gehalte aan PAK boven de interventiewaarde aanwezig is, kan verder gesaneerd worden. Dit is echter niet verplicht.

Voor de bodemsanering geldt een aparte procedure. Als bevoegd gezag controleert de provincie of de bodemsanering correct wordt uitgevoerd (Wet bodembescherming). De provincie moet instemmen met het saneringsplan en later met het evaluatieverslag van de sanering en het nazorgplan. Deze instemmingen legt de provincie vast in beschikkingen. Tijdens de saneringsprocedure hebben belanghebbenden uiteraard de mogelijkheid tot het beoordelen van de (ontwerp)beschikkingen en het eventueel indienen van zienswijzen en instellen van beroep.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de inspreker bij aankoop van zijn perceel zich had moeten vergewissen van de milieukundige staat van het terrein. Hij heeft daarmee dan ook een eigen verantwoordelijkheid. Gezien het privaatrechtelijke karakter valt dit echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

### **Opmerking**

Inspreker is van mening dat door de nieuwbouw de privacy wordt aangetast, zo ook dat het leefniveau ernstig daalt als gevolg van de aantasting van privacy. De rustige ligging en de vrije tuin waren indertijd een reden om de woning te kopen.

### **Reactie**

Allereerst wordt opgemerkt dat in overleg met de inspreker gezocht is naar een passende erfafscheiding. Daarbij zij vervolgens opgemerkt dat tot op heden de locatie een bedrijfsbestemming heeft, met de bij behorende milieucategorie en milieuhinder van dien. Van een rustige ligging is derhalve planologisch en milieuvergunningstechnisch geen sprake.

### **Opmerking**

Inspreker hoopt op een goede samenspraak en samenwerking met de initiatiefnemer, maar heeft tot nu toe nog geen afspraken met hen kunnen maken.

### **Reactie**

Zie de voorgaande reacties waaruit blijkt dat er inmiddels contact is geweest. Dit heeft geresulteerd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen inspreker en ontwikkelaar.

## **6.2**

### **Vooroverleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Bedum. Hun reacties zijn als bijlage toegevoegd en komen hieronder aan de orde.

#### **1. Provincie Groningen**

##### **Opmerking 1**

De provincie wenst dat in het kader van de planuitvoering rekening wordt gehouden met aspecten van duurzame ontwikkeling, zoals duurzaam bouwen en optimale energiebesparing. Te denken valt aan een gescheiden afvoer van hemelwater en rioolwater, aan het werken met warmtepompen, aan het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden voor zonne-energie en aan een terughoudend lichtplan.

##### **Reactie**

De initiatiefnemer is voornemens bij de planuitvoering zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, waarbij energiebesparing een belangrijk uitgangspunt is. Hemel- en rioolwater worden gescheiden afgevoerd.

##### **Opmerking 2**

De provincie adviseert in de plantoelichting nog aan te geven of het advies van de brandweer inzake het realiseren van een bluswatervoorziening nog ruimtelijke implicaties heeft.



**Reactie**

Dit advies is nog niet binnen. De verwachting is dat kan worden volstaan met het aanbrengen van één extra brandkraan, dit heeft geen ruimtelijke implicaties.

**2. Waterschap Noorderzijlvest****Opmerking**

Het plan geeft voor het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**6.3****Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen op het gemeentehuis binnengekomen.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

# 7

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. Het plan moet derhalve inzicht geven in de financiële haalbaarheid. Er dient een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In het laatste geval moet uitdrukkelijk door de gemeenteraad worden besloten dat geen exploitatieplan wordt opgesteld. Het bestemmingsplan maakt het bouwen van nieuwe woningen aan de Noordwolderweg, inclusief het aanleggen van ontsluiting en parkeren ten behoeve van die woningen mogelijk.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over wederzijdse (financiële) verplichtingen. Hiervan maken ook de plankosten en het verhaal van mogelijke planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening deel uit. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is door middel van deze anterieure overeenkomst verzekerd, daarom kan de gemeenteraad besluiten af te zien van een exploitatieplan.