

Verwerking van de overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Bedum Kern locatie Kop van Noord.

Reactie Waterschap Noorderzijlvest

Reactie – per e-mail d.d. 17-5-2016

Wij stemmen in met het voorontwerp-bestemmingsplan. Ons beleid is beschreven en de waterparagraaf is correct. Inderdaad is op goede wijze rekening gehouden met water en ons beleid in het plan.

Nog één aanvulling: De weg Boterdiep WZ maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van 2^e schil van de Electraboezem.

Wellicht kan dat met een aanduiding op de Verbeelding worden weergegeven en in de Regels worden beschreven. Met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is wat ons betreft ook prima.

Verder hebben geen op- of aanmerkingen.

Antwoord

De ‘waterkerende functie’ van de zone langs het Boterdiep (Boterdiep Wz) is in de planregels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Reactie provincie Groningen – per brief d.d. 30-5-2016

Reactie

Ruimtelijke Kwaliteit

De stedenbouwkundige opzet van dit plan past volgens de provincie beter in de omgeving dan het eerdere plan met gestapelde woningbouw (appartementen – 3 bouwlagen). Hoewel de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijk kwalitatieve keuzes daarbinnen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen, heeft de provincie echter toch een punt van zorg.

Deze zorg is gelegen in de architectonische (beeld)kwaliteit van de nieuwe bebouwing, omdat de gemeente er voor kiest om ter plaatse een welstandsvrij regime te hanteren. De provincie vraagt zich af of dit een verstandige keus is, nu deze locatie is gelegen aan een belangrijke doorgaande weg bij de entree van Bedum (noordzijde), een prominent zichtbare locatie.

De voorgestelde woningen zijn twee lagen met een kap en komen fors over in verhouding met de bebouwing aan de overzijde van de Wilhelminalaan. De meest gevoelige locatie is echter aan de kop van de bouwlocatie, op de hoek van Wilhelminalaan en Boterdiep Wz. Deze plek ligt zeer prominent in het zicht bij binnenkomst van Bedum, vanaf Onderdendam. Zonder toetsingskader op het gebied van welstand zou zich hier een bouwplan kunnen aandienen dat een minder fraai beeld oplevert en niet kan worden tegengehouden. Omdat een dergelijke prominente plek invloed heeft op het aanzien van de gehele straat en de gehele omgeving (Bedum), adviseert de provincie u om te kiezen voor een hoger ambitieniveau en om wel een beeldkwaliteitstoetsing te doen (in een welstandsnota of beeldkwaliteitsplan). Ook met andere materialen dan baksteen kan er zeer goed een markant beeld worden opgeleverd.

Antwoord

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4.5 een uitgebreide analyse van de beeldkwaliteit van de bebouwing in de omgeving van de locatie gegeven. Daarin wordt geconcludeerd dat er sprake is van veel variantie in de bestaande bebouwing. Dit geldt zowel voor de typologie, bouwhoogtes, architectuur alsmede voor materiaal- en kleurgebruik. Het aardbevingsbestendig

bouwen vraagt om toepassing van nieuwe bouwconcepten, daarbij is toepassing van metselwerk niet meer vanzelfsprekend. Op basis hiervan en vanwege de beperkte omvang van het gebied, het brede profiel van de Wilhelminalaan en het ontbreken van tegenoverliggende bebouwing langs Boterdiep Wz zijn wij van mening dat het gebied zich goed leent voor een ‘*experiment*’ met welstandsvrij bouwen. De resultaten hiervan zullen na realisatie worden geëvalueerd.

Uit de inmiddels opgedane praktijkervaring in welstandsvrije gebieden in andere gemeenten komt onderstaand citaat.

‘Mensen weten heel goed dat ze gezien de waarde en verkoopbaarheid van hun huis, zeker in deze tijd, geen gekke dingen moeten uithalen. Bovendien blijkt keer op keer dat burgers er haast een universeel beeld van ‘een mooi huis of straatbeeld’ op nahouden.’

Ten opzichte van de eerder geplande invulling met appartementen in 3 bouwlagen (vastgelegd in het bestemmingsplan Bedum kern Locatie Gasfabriek) is de toegestane hoogte van de gevels van respectievelijk 10,5m en 11,5m teruggebracht naar 6m (2 bouwlagen). De tegenoverliggende bebouwing bestaat deels ook uit woningen met twee bouwlagen.

De reactie van de provincie dat de voorgestelde woningen van twee bouwlagen met een kap ‘fors’ overkomen in verhouding tot de bebouwing aan de overzijde van de Wilhelminalaan kunnen wij dan ook niet goed plaatsen. Wij zijn van mening dat de gekozen maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten aansluiten bij de omgeving, temeer daar de woningen door het brede profiel van de Wilhelminalaan ook nog eens ca. 31m uit elkaar liggen.

De provincie pleit er voor om op de hoek van de Wilhelminalaan/Boterdiep Wz – aangemerkt als prominente plek bij de binnenkomst van Bedum – te kiezen voor een hoger ambitieniveau voor wat betreft de beeldkwaliteit. Het niet gerealiseerde plan voor appartementen voorzag hier met een uitgesproken hoekoplossing wel in. Nu dit plan niet haalbaar is gebleken hebben wij het ambitieniveau op dit punt bijgesteld. Wij gaan er vanuit dat de koper van een ‘zichtlocatie’ bewust voor deze locatie kiest en zorg draagt voor een passende invulling, die wij niet met welstandsregels willen dichttimmeren.

Ffeitelijk spelen wij hiermee in op de nieuwe Omgevingswet, waarbij wordt beoogd om de rol van de (gemeentelijke) overheid door ‘loslaten’, ‘faciliteren’ en ‘stimuleren’ te verkleinen en alleen te reguleren wat strikt noodzakelijk is.

Overigens wordt terecht opgemerkt dat het achterwege laten van eisen met betrekking tot de architectonische (beeld)kwaliteit een gemeentelijke verantwoordelijkheid is.

Reactie

Milieuzonering

Bij het vaststellen van hogere geluidswaarden voor de te bouwen woningen dient rekening te worden gehouden met een drietal geluidsbronnen, te weten de spoorlijn Groningen-Delfzijl, de Wilhelminalaan/weg langs het Boterdiep en met de geluidszone van het industrieterrein waarop FrieslandCampina is gevestigd. Hoewel de gemeente en niet de provincie verantwoordelijk is voor het zonebeheer (art. 163 Wgh), wijst de provincie toch op het volgende.

In het akoestisch rapport van Spreen (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt gesteld dat voor de betreffende woningen hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. De provincie heeft dat besluit niet aangetroffen en vraagt zich mede daarom af of deze waarden wel gebaseerd zijn op de actuele geluidssituatie of dat het gaat om hogere grenswaarden die zijn vastgesteld in het kader van het plan uit 2012. Daarnaast vraagt de provincie zich af of de hogere waarden ook toereikend zijn voor de beoogde uitbreidingen bij FrieslandCampina, omdat anders het risico ontstaat dat de uitbreiding van FrieslandCampina door de nieuwe woningen onmogelijk wordt gemaakt.

Antwoord

Om de ontwikkelingen van FrieslandCampina te garanderen tot de maximale norm op grond van het zonebesluit van 1 juli 1987 (geluidszone is in 1986 vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 juli 1987 door de provincie Groningen) is op 14 augustus 2012 door het college van B&W een hogere waarde vastgesteld van L-etmaal = 55 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen (appartementen) aan de Wilhelminalaan. In dat besluit is aangegeven dat de hogere waarde geldt ter plaatse van alle woningen op het voormalige gasfabrieksterrein en dat deze waarde ook acceptabel is voor de nieuw te bouwen woningen (appartementen) aangezien bij deze waarde aan het wettelijke binnenniveau kan worden voldaan. Het plan voor de bouw van appartementen is echter niet doorggegaan, het besluit is daarom in 2012 niet geregistreerd bij het kadaster omdat het niet gekoppeld kon worden aan te verkopen kadastrale percelen. Het besluit is echter gebaseerd op de in 1987 vastgestelde zonegrens, die nog steeds van toepassing is, en heeft rechtskracht, ook op het nieuwe plan van vrijstaande woningen zoals nu voorligt. Zodra de kavelindeling definitief is en de kavels in de verkoop gaan, zal per kavel de maximale waarde van 55 dB kadastraal worden vastgelegd. E.e.a. is ook aangegeven in de verkoopbrochure.

FrieslandCampina is voornemens om de locatie uit te breiden. Het is onontkoombaar dat de geplande uitbreiding leidt tot een toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de actuele waarden. Door de gemeente Bedum is bij dit proces aangegeven dat de geluidsbelasting op het bestemmingsplan 'Kop van Noord', na uitbreiding van de inrichting, niet hoger dient te zijn dan de vastgestelde waarde van 55 dB(A). Daarbij geldt het zonebesluit uit 1987 als vaststaand feit. In de procedure van het bestemmingsplan is het zonebesluit van 1987 de basis voor de geluidsparagraaf. FrieslandCampina is hiervan al in 2012 op de hoogte gesteld en zal bij haar eventuele uitbreiding rekening moeten houden met dit gegeven. De reeds in 2012 vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor de geplande woningbouw op het terrein is daarmee dan ook toereikend om zowel woningbouw te realiseren op het voormalige gasfabrieksterrein als de ontwikkelingen van FrieslandCampina mogelijk te maken.

Reactie Gasunie Transport Services B.V. – per brief d.d. 10-6-2016

Reactie

Verbeelding

Ligging van de leiding

De in het plangebied aanwezige leiding is niet geheel juist bestemd. De belemmeringsstrook rond het afsluiterschema is niet breed genoeg. Deze dient 4 meter ter weerszijde van de buitenste leidingen van het schema te zijn. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Antwoord

De belemmeringsstrook is aangepast conform de door de Gasunie verstrekte tekening.

Reactie

Planregels

Veiligheidszone – bedrijven 2

Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht volgens het voorliggende plan. De bestemming Wonen – 2 maakt het wel mogelijk om bijgebouwen te plaatsen binnen deze zone. Ook bijgebouwen die aan de woning zijn gebouwd. Alleen voor vrijstaande bijgebouwen is nu opgenomen dat deze niet mogen worden gebruikt t.b.v. de woonfunctie. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan maakt het echter wel mogelijk om bijgebouwen die aan de bestaande woning zijn gebouwd te gebruiken voor de woonfunctie, dus als kwetsbaar object. Wij verzoeken u om deze mogelijkheid expliciet uit te sluiten. Daarbij dient voor vrijstaande bijgebouwen binnen de veiligheidszone te worden

bepaald dat geen directe (gebouwde) toegang naar de woning mag worden gecreëerd. Dit laatste zien wij graag tevens expliciet met kettingbeding in de koopovereenkomst met toekomstige bewoners vastgelegd. Dit alles om te voorkomen dat er in de toekomst alsnog kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone van het GOS komen.

Antwoord

Om te voorkomen dat aangebouwde bijgebouwen bij een woning kunnen worden gebouwd binnen de 'veiligheidszone – bedrijven 2' zijn onder de bestemming Wonen-2 regels toegevoegd, die dit uitsluiten. Daarnaast is in de begrippenlijst het begrip 'kwetsbaar object' uitgebreider omschreven. Een en ander is als volgt in de planregels verwerkt.

1.23 kwetsbaar object:

een object, zoals een woning (*inclusief aangebouwde bijgebouwen, zoals bijv. een garage, bijkeuken, slaapkamer, werkkamer, badkamer etc.*), waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

Aan art. 5.2.1 Bouwregels voor Hoofdgebouwen wordt een nieuw lid toegevoegd luidende:

- een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bedrijven 2';

Aan art. 5.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wordt een nieuw lid toegevoegd luidende:

- aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bedrijven 2'

Bij de kavelverkoop zullen de in de planregels opgenomen beperkingen ook nog eens middels een erfdiensbaarheid worden vastgelegd. Overigens valt dit laatste buiten de scope van het bestemmingsplan.

Reactie

Toelichting

Ten behoeve van het bestemmingsplan is externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Het betreffende rapport lijkt ten aanzien van onze gasleidingen niet geheel volledig en accuraat. Zo liggen er in de omgeving van het plangebied twee leidingen van Gasunie, namelijk de N-507-31 en de N-507-58. Zie onderstaande luchtfoto.

De N-507-31 is recentelijk tijdelijk uit bedrijf genomen in verband met aardbevingsrisico's. Deze 4 inch leiding wordt in 2019 vervangen door een nieuwe 6 inch leiding, die in de omgeving van het plangebied in het bestaande tracé komt te liggen.

De N-507-58 (6 inch, 40 bar) blijft gehandhaafd.

In paragraaf 4.3.1 van het onderzoeksrapport wordt alleen de N-507-31 genoemd.

In paragraaf 5.3.2 van het rapport wordt vervolgens alleen de N-508-57 genoemd.

Wij verzoeken u om het betreffende onderzoek aan te vullen.



Antwoord

Het betreffende onderzoek is aangevuld.