

Bestemmingsplan Bedum Kern locatie Kop van Noord



Bestemmingsplan Bedum Kern locatie Kop van Noord

CODE 20160052 / 30-08-2016

NL.IMRO.0005.BPBE16HERS2-ON01

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Provinciaal beleid	2
2. 2. Gemeentelijk beleid	2
3. RUIMTELIJK EN FUNCTIONELE ASPECTEN	5
3. 1. Historische ontwikkeling en huidige situatie	5
3. 2. Plangebied met omgeving	6
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	8
4. 1. Afweging mogelijkheden voor invulling	8
4. 2. Woonprogramma	9
4. 3. Locatie en ruimtelijke opzet	10
4. 4. Verkeer en parkeren	15
4. 5. Beeldkwaliteit	16
5. OMGEVINGSASPECTEN	21
5. 1. Ecologie	21
5. 2. Cultuurhistorie en archeologie	22
5. 3. Water	23
5. 4. Milieuzonering	26
5. 5. Bodem	26
5. 6. Geluid	28
5. 7. Luchtkwaliteit	31
5. 8. Externe veiligheid	31
6. UITVOERBAARHEID	35
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	35
7. JURIDISCHE REGELING	37
7. 1. Algemeen	37
7. 2. Opzet in bestemmingen	37
7. 3. Toelichting op de bestemmingen	37

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Advies Omgevingsdienst externe veiligheid
<u>Bijlage 3</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 4</u>	Beantwoording overlegreacties
<u>Bijlage 5</u>	Inspraakreactie
<u>Bijlage 6</u>	Beantwoording Inspraakreactie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op de kop van de Wilhelminalaan en het Boterdiep Westzijde te Bedum ligt een locatie waar zich in het verleden een gasfabriek bevond. De locatie was ernstig verontreinigd. De (immobiele) bodemverontreinigingen zijn inmiddels gesaneerd en de sanering van het grondwater verkeert in een afrondend stadium.

Aanvankelijk was het de bedoeling op dit terrein, de zogenoemde Kop van Noord, appartementen voor huur en koop te realiseren. De gemeenteraad van Bedum stelde daarvoor bij besluit van 28 juni 2012 het bestemmingsplan Bedum Kern locatie Gasfabriek vast. Woningstichting Wierden en Borgen zou aanvankelijk het project realiseren, maar heeft zich, gelet op de situatie op de woningmarkt, enige tijd geleden teruggetrokken. Ook is geen andere investeerder gevonden van herinvulling met gestapelde woningbouw. In het licht van de actuele situatie op de woningmarkt en de aanwezige woningbehoefte is een dergelijke woonvorm thans niet meer passend.

Met het oog daarop heeft de gemeente de mogelijkheden voor een nieuwe invulling onderzocht. De gemeente kiest nog steeds voor een woonbestemming, maar dan in meer op de huidige behoefte afgestemde situatie: grondgebonden woningen met vrijstaande en half-vrijstaande woningtypen.

Omdat deze ontwikkeling niet in het geldende plan past, is besloten tot een nieuw bestemmingsplan. Daarmee kan de planologische basis worden gelegd voor de gewenste nieuwbouw.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt de achtergronden en uitgangspunten van het plan achtereenvolgens als volgt gemotiveerd:

- In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid;
- in hoofdstuk 3 wordt de historische ontwikkeling van de locatie kort beschreven, vindt een ruimtelijke analyse plaats en komen de functionele aspecten in het plangebied en omgeving aan de orde;
- in hoofdstuk 4 staan de uitgangspunten van het bestemmingsplan centraal: het programma voor de nieuw te bouwen woningen, de stedenbouwkundige opzet en de verkeerssituatie. Ook wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de relaties met de functies in de omgeving en ontwikkelingen daarin;
- onderwerp van hoofdstuk 5 zijn de planologische randvoorwaarden en omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst;
- een planbeschrijving met een toelichting op de gehanteerde bestemmingen volgt in hoofdstuk 6;
- de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan komen in hoofdstuk 7 aan de orde. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleidskader dat betrekking heeft op dit bestemmingsplangebied. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020. Voor het plangebied geldt de aanduiding “bestaand bebouwd gebied”. Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het besluit *Algemene regels ruimtelijke ordening* (AmvB Ruimte), hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” aan te wijzen. Achtergrond daarbij is de toepassing van de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Toepassing van de benadering volgens die Ladder voor duurzame verstedelijking is ook verankerd in het *Besluit ruimtelijke ordening*.

In 2015 is een nieuwe *Omgevingsvisie 2016-2020* in voorbereiding genomen. De *Omgevingsvisie* bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De *Omgevingsvisie* wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan. Daaraan gekoppeld is er een nieuwe *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016*, gemaakt. De ontwerp-*Omgevingsvisie* en de ontwerp-*omgevingsverordening* liggen van 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 ter inzage. De *Omgevingsvisie* en *Omgevingsverordening* zijn op 1 juni 2016 vastgesteld. Belangrijke punten uit het nieuwe provinciale beleid voor dit plan zijn de volgende:

- blijvende zorg voor ruimtelijke kwaliteit;
- bundeling van verstedelijking in daartoe aangewezen stedelijke gebieden;
- nieuw woningbouw regionaal afstemmen;
- bescherming van kwetsbare functies vanuit oogpunt van externe veiligheid;

Dit bestemmingsplan voldoet aan het rijks- en provinciaal beleid: de nieuwe woningbouw vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en is te beschouwen als een goede vorm van herinvulling.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleidskader, voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, kunnen op de volgende beleidsnota's worden aangehaald. Zo is een aantal jaren geleden het Structuurplan Bedum-Onderdendam (2006) opgesteld. Dit structuurplan was met name nodig om inzicht te bieden over hoe om

te gaan met de aanzienlijke woningbouwopgave die de gemeente vanuit de regio Groningen-Assen was toebedeeld.

Inmiddels is deze opgave flink teruggebracht. Zie ook hoofdstuk 4.1., waarin de afstemming op het regionale woningbouwbeleid aan de orde komt.

Verder is in het structuurplan ingegaan op de gewenste verbetering van de infrastructuur, met name de oost-westverbinding tussen Bedum-Noord en de Eemshavenweg (N46). Doelstelling is om de verkeersdruk van met name van het vrachtverkeer op de dorpskommen in Bedum en Onderdendam te laten afnemen. Op de actuele situatie aangaande de plannen voor de gewenste infrastructuur, zie hoofdstuk 4.2.

Daarnaast wordt in het structuurplan ingegaan op de ruimtelijke 'dragers' op het landschap. In relatie tot de omgeving van het plangebied is van belang de aanwijzing van het Boterdiep als hoofdruimte van het landschap.

Wat betreft het woningbouwbeleid neemt de gemeente Bedum deel in de regionale planningsafspraken voor de regio Groningen-Assen. Daarvoor zijn eind 2012 afspraken overeengekomen. Dit bestemmingsplan past daarin. In hoofdstuk 4.1. wordt dat beschreven.

Aangaande de aspecten archeologie is door de gemeenten in de regio Noord gemeenschappelijk beleid ontwikkeld en heeft de gemeente Bedum een archeologienota opgesteld. Voor het plangebied zijn er geen directe consequenties. In hoofdstuk 5.2. leest u daar mee over.

Aangaande het waterbeleid zijn kaderstellend de Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013) en het Waterbeheerplan 2010-2015, beiden van het waterschap Noorderzijvest. Op gemeentelijk niveau is het beleid voor afvalwater opgenomen in het Afvalwaterbeleidsplan. Hoofdstuk 5.3. gaat op het waterbeleid in.

Het beleid aangaande groenvoorzieningen in de gemeente is opgenomen in het Groenbeleidsplan Bedum (2010). Daarin zijn belangrijke thema's: het groenbeheer, het meenemen van groen bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen en herinrichting van groen. In het voorliggende plangebied gaat het met name om laanbeplanting als beeldbepalend onderdeel in het profiel van de Wilhelminalaan. Zie ook hoofdstuk 4.2.

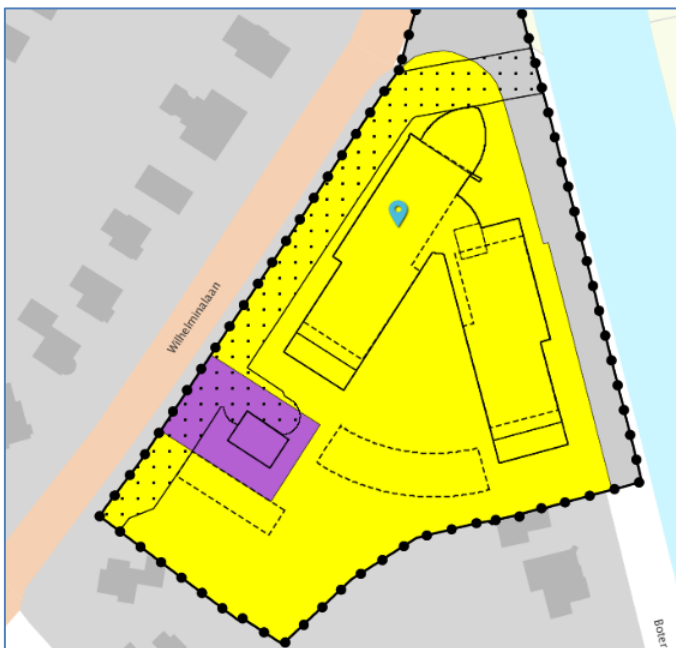
Voor het bodembeleid hebben de gemeenten in de regio noord eveneens samengewerkt, hetgeen heeft geleid tot het Intergemeentelijk Bodembeleidsplan. Daarin wordt ingegaan op de wijze om tot een goede bodemkwaliteit te komen. De wijze waarop dit in het voorliggende plangebied aan de orde komt, wordt in hoofdstuk 5.5. beschreven.

2.2.1. Bestemmingsplan Bedum Kern Locatie Gasfabriek

De locatie waarop bestemmingsplan betrekking heeft, ligt nu nog in het *Bestemmingsplan Bedum Kern Locatie Gasfabriek* (vastgesteld 28 juni 2012). In figuur 1 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven.

Het terrein binnen het plangebied heeft in het bestemmingsplan van 2012 de bestemming Wonen-Woongebouw gekregen, gronden die bestemd zijn voor de bouw van niet-grondgebonden woningen in maximaal drie bouwlagen. Woningstichting Wierden en Borgen had het voornemen op deze locatie huur- en koopappartementen te realiseren.

Zoals het kaartfragment laat zien, was er daarnaast rekening gehouden met een bestemmingsregeling voor het gasontvangstation (geregeld onder de bestemming Bedrijf-Gasontvangstation). Daarnaast is de dubbelbestemming *Leiding – Gas* van toepassing ter regeling van een aanwezige gasleiding.



Figuur 1. Fragment bestemmingsplan Bedum Kern Locatie Gasfabriek 2012

3. RUIMTELIJK EN FUNCTIONELE ASPECTEN

3. 1. Historische ontwikkeling en huidige situatie

Tot het eind van de jaren vijftig werd in grote delen van Nederland het stad- en dorpsbeeld bepaald door de markante bouwwerken van gasfabrieken. De opkomst van het aardgas aan het begin van de jaren zestig betekende het eind van deze industrietak. In het plangebied in Bedum is vanaf 1910 een gasfabriek in bedrijf geweest. In de fabriek werd gas geproduceerd door het verhitten van kolen. De gasfabriek in Bedum was tot 1953 in bedrijf voor de gasvoorziening van eerst Bedum en Onderdendam en later ook van Noord- en Zuidwolde. Van 1953 tot 1963 was het terrein in gebruik als distributiecentrum voor propaangas. In 1955 is een deel van het complex verkocht aan een fabrikant van chemische bouwstoffen. Dit bedrijf heeft daar tot circa 1970 zijn activiteiten uitgevoerd. Het terrein was daarna in gebruik bij het regionaal gasbedrijf Husingo (later Edon en Essent). Op het terrein stonden een gasontvangstation, kantoren en werkplaatsen.

Het terrein van de voormalige gasfabriek (en chemicaliënfabriek) aan de Wilhelminalaan was de zwaarst verontreinigde locatie in de gemeente Bedum. Over vrijwel het hele terrein, onder en in de fundering van de voormalige gasfabriek, onder een deel van de aangrenzende terreinen en wegen en in het Boterdiep was de bodem verontreinigd. Op grond van de Wet bodembescherming was er sprake van een ernstig en urgent geval van bodemverontreiniging en diende de bodem van de locatie voor 2015 gesaneerd te zijn. De bodemsanering is inmiddels afgerond, de grondwatersanering loopt nog door. Sanering was alleen haalbaar als een deel van de saneringskosten kon worden betaald uit de opbrengsten van de grond. Zoals aangegeven was ook de bebouwing van de voormalige gasfabriek in de loop der jaren zo vervuild geraakt dat deze niet te behouden was. De bebouwing is in het kader van de uitgevoerde sanering gesloopt. Het terrein ligt sindsdien – behoudens het bestaande gasontvangstation – braak.

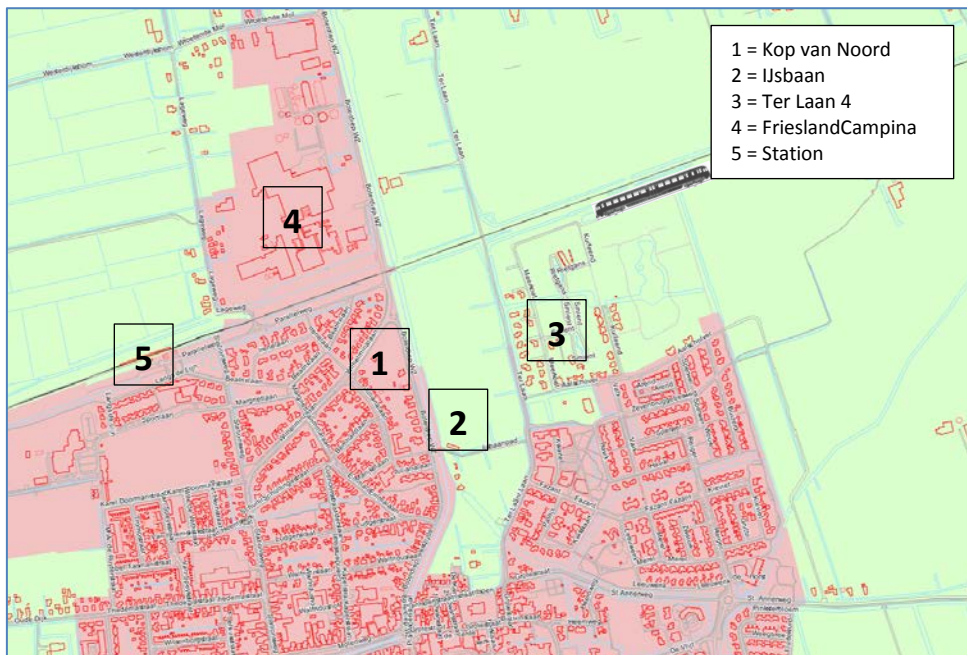
Figuur 3 laat de huidige situatie van het plangebied zien.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied met omgeving (2014)

3. 2. Plangebied met omgeving

De locatie wordt aan drie zijden omsloten door woningbouw. Aan de oostzijde vormt het Boterdiep de begrenzing. Tussen het Boterdiep en de in ontwikkeling zijnde woonwijk Ter Laan 4 ligt een open gebied met weilanden. Meer zuidelijk in dit gebied ligt het ijsbaanterrein. Het dorpsbebouwing loopt aan de noordzijde door tot aan de spoorlijn Groningen-Delfzijl. Ten noorden hiervan ligt de zuivelfabriek van FrieslandCampina.



Figuur 3. Overzichtskartaal plangebied met omliggende functies

Vanuit Onderdendam komt de hoofdverkeersroute, langs het Boterdiep en de zuivelfabriek van FrieslandCampina, Bedum binnen. Vlak voor het plangebied buigt de hoofdroute af naar de Wilhelminalaan. De weg langs het Boterdiep richting het centrum fungeert als buurtontsluitingsweg en leidt naar het oude centrum van Bedum. De woonbebouwing van het Boterdiep Westzijde is onderdeel van een oud lint dat aan de dorpsrand is gelegen. Langs de Wilhelminalaan staan overwegend vrijstaande woningen. Door de overwegend groene inrichting van de tuinen en de aanwezigheid van groen in het profiel van de straat heeft de gereconstrueerde Wilhelminalaan het karakter van een groene laan. Ook de bebouwing aan de Julianalaan heeft een woonfunctie. Aan het lint van het Boterdiep staan vrijstaande woningen, die sterk variëren in grootte.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Afweging mogelijkheden voor invulling

Nadat duidelijk was geworden dat de mogelijkheden van het vorige plan (appartementen) niet tot een uitvoerbaar project leiden, zijn verschillende andere mogelijkheden afgewogen ten behoeve van een principebesluit door de gemeenteraad:

- appartementen zoals in het plan van de woningstichting Wierden en Borgen;
- grondgebonden woningen;
- commercieel/maatschappelijk vastgoed met eventueel woningen op de verdieping(en).

Huur- en/of koopappartementen

Voor appartementen in de (sociale) huur is woningstichting “Wierden en Borgen” de ‘natuurlijke’ partner in de gemeente Bedum. Deze corporatie heeft van het bouwen ter plaatse afgezien. De markt voor koopappartementen is risicovol. Vanuit de markt hebben zich geen andere ontwikkelaars voor appartementen gemeld. Gezien de omvang van de locatie en het daarmee te bouwen aantal appartementen, kan deze locatie niet succesvol tot ontwikkeling worden gebracht.

Grondgebonden woningen

Ingeval van grondgebonden woningen kunnen deze aan de Wilhelminalaan en aan het Boterdiep Wz worden gesitueerd. Daarmee wordt een goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur verkregen. Het mogelijke aantal woningen bij een invulling met grondgebonden woningen is afhankelijk van de kavels grootte. In de voorgestelde verkaveling wordt gedacht aan vier kavels voor twee-onder-een kapwoningen en vijf vrijstaande woningen. Het gasontvangststation en de ligging van de hogedrukgasleiding geven beperkingen. Door de vorm van de locatie krijgt een deel van de kavels een diepe achtertuin.

Commercieel / maatschappelijk met eventueel woningen op de verdieping(en)

Door een ontwikkelaar is samen met een supermarktketen en een zorgaanbieder een plan ontwikkeld voor een supermarkt van circa 2.500 m² op de begane grond, met op het omliggende terrein circa 140 parkeerplaatsen en op de verdiepingen appartementen in verschillende varianten. Door de partijen is aangegeven dat de realisatie afhankelijk is van de vestiging van de supermarkt (woningen passen binnen de eerder aangegeven invulling). In het bijzonder is gekeken naar twee invalshoeken:

- de distributieplanologische: is er in de markt ruimte voor een vierde supermarkt?
- de ruimtelijke: is de gasfabrieklocatie een geschikte locatie voor een detailhandelsfunctie?

Distributieplanologische beoordeling

Het winkelbeleid van de gemeente is mede bepaald door onderzoek waaruit blijkt dat in Bedum ruimte is voor drie supermarkten. Om het centrum voldoende

draagkracht te geven moet minimaal één van die supermarkten daar gevestigd zijn.

Het risico is dat door een nieuwe - solitaire- supermarkt andere supermarkten kunnen verdwijnen.

Beoordeling desbetreffende locatie voor een supermarkt

Deze locatie ligt ten opzichte van het centrum excentrisch in Bedum. Feitelijk zou door deze locatie een vierde winkelconcentratie worden toegevoegd.

Gezien de omvang van de supermarkt en de het aanwezige gasontvangststation is er binnen het aldus beschikbare terrein stedenbouwkundig gezien geen goede invulling mogelijk. Ook qua verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden is dit geen acceptabele oplossing.

Keuze voor invulling met grondgebonden woningen

Op basis van voorgaande heeft de raad van de gemeente Bedum in december 2015 besloten om te kiezen voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Deze keuze vormt de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan.

4. 2. Woonprogramma

Op basis van een principekeuze door de gemeenteraad voor grondgebonden woningen is een woonprogramma opgesteld.

Binnen het plangebied wordt voorzien in de nieuwbouw van 9 tot maximaal 12 woningen. In eerste instantie wordt uitgegaan van vier half-vrijstaande woningen en vijf vrijstaande woningen; het plan biedt daarnaast een zekere flexibiliteit. Het oogmerk is woningen in de koopsector, al dan niet projectmatig, te realiseren.

In het woningbouwprogramma voor de gemeente wordt in het licht van de woningmarktsituatie een voorzichtiger beleid gevoerd dan een aantal jaren geleden.

De gemeente Bedum maakt deel uit van de regio Groningen-Assen.

Binnen de Regio Groningen-Assen zijn woningbouwafspraken gemaakt over de te realiseren woningen in het samenwerkingsverband. Deze afspraken zijn nader uitgewerkt in scenario's met bijbehorende planningslijsten. De meest recente hiervan dateren van december 2012, gebaseerd op een in die periode gehouden woningmarktonderzoek. Wat deze afspraken behelzen, is samengevat in onderstaande tabel weergegeven.

Regio Groningen-Assen, Regionaal Instemmingsmodel 2012-2020						
Gemeente Bedum						
Algemene planinformatie						
Capaciteit	Naam plan	Naam ontwikkelaar	Soort bouw ¹	Type locatie ²	Sloop bij herstructurering ³	Restcapaciteit ⁴
32	Gasfabrieklocatie (herstructurering)	partic.eigen.	0	I		12
57	Seniorenhuisvesting Bederawalda	Wierden en Borgen	0	H	80	44
18	Locatie Vogelzang (herstructurering bedrijfslocaties)	Wierden en Borgen, part.	0	I		14
141	Ter Laan, fase 4 deel a	Plegt-Vos, VDM, part.	0	U		105
20	De Plank Noordvolderweg	onbekend	0	I		20
3	Noordvolderweg bedrijventerrein fase 2	partic.eigen.	0	U		3
40	PM invulling vrijkomende locaties	koop/huur	0	I		55
12	woningbouw	onbekend	0	I		12
46	Ter Laan, fase 4 deel b	Plegt-Vos, VDM, part.	0	U		46
	Almastraat	Wierden en Borgen	0	H	46	0
	locatie Fortis/ABNAMRO	part.	1	H		9
	herstructurering Marijkeschool	Wierden en Borgen	0	II	4	14
¹	0=reguliere woningbouw, 1=studentenhuysvesting, 2=zorgvastgoed vervanging, 3=zorgvastgoed exclusief					
²	U=uitbreiding, I=inbreiding, H=herstructurering, T=transformatie					
³	aantal gesloopte/nog te slopen woningen					
⁴	aantal nog op te leveren woningen per 01-01-2016					

De bouw van woningen op de *Locatie Kop van Noord* is opgenomen in de planningslijst onder “Gasfabrieklocatie (herstructurering bedrijfslocaties)”. De bouw van de woningen past binnen voornoemde afspraken. Voor dit plan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 12 woningen (voorheen 32 appartementen). De woningen zullen worden gerealiseerd in de vrije sector (koop).

Wat betreft de afstemming op de *Omgevingsverordening Groningen* het volgende.

De provincie Groningen heeft in haar verordening vastgelegd hoeveel woningen de gemeente Bedum maximaal mag bouwen. Dit aantal wordt door de provincie de beschikbare nieuwbouwruijme genoemd. Deze ruijme is een optelsom van het aantal woningen dat ter vervanging van bestaande woningen gebouwd mag worden (vervanging) en het aantal woningen dat aan de bestaande voorraad mag worden toegevoegd (uitbreiding).

Elke gemeente in Nederland geeft aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wijzigingen in de woningvoorraad door. Deze gegevens worden door het CBS gepubliceerd. Zodoende kan achteraf objectief en eenduidig de nog resterende woningbouwruimte worden vastgesteld. De gemeente Bedum sluit bij deze werkwijze aan. Zoals uit de tabel blijkt, zijn de woningen op de planningslijst Bedum voor nieuwbouw verwerkt.

4. 3. Locatie en ruimtelijke opzet

4.3.1. Context / ruimtelijke ontwikkelingen rondom plangebied

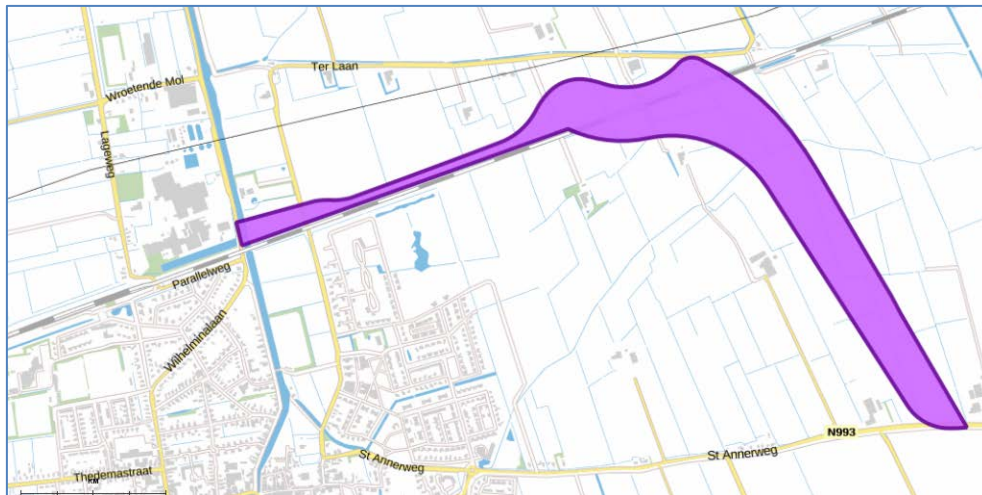
De planlocatie ligt in het noordoostelijk deel van Bedum in een gebied waar zich belangrijke, deels met elkaar samenhangende, ontwikkelingen voordoen:

Aanleg oostelijke rondweg

Eind juni 2013 stemde Provinciale Staten in met het voorstel van Gedeputeerde Staten om een oostelijke rondweg bij Bedum verder te onderzoeken en uit te werken.

De nieuw aan te leggen weg moet het centrum van Bedum – waaronder de Wilhelminalaan – ontlasten van het vele vrachtverkeer. Een groot deel van dat verkeer is gerelateerd aan de plaatselijke vestiging van zuivelconcern FrieslandCampina. Eind 2014 stemden Provinciale Staten en de gemeente Bedum in met het voorkeurstracé 2 als ontsluitingsweg voor Bedum. De projectgroep rondweg Bedum - bestaande uit vertegenwoordigers van de Provincie Groningen en de gemeente Bedum – werkt intussen aan de verdere uitwerking van dit tracé.

Ook in de *Omgevingsverordening Groningen* (ontwerp, 2016) houdt de provincie rekening met dit tracé. De Omgevingsverordening geeft daarbij aan dat in een nieuw bestemmingsplan niet mag worden voorzien in de bouw van nieuwe gebouwen of bouwwerken noch in een gebruik van gronden die mogelijk afbreuk kunnen doen aan de aanleg van een nieuwe weg. Het voorliggende bestemmingsplan ligt buiten het gebied “gereserveerd tracé wegverbinding”.



Figuur 4. Fragment kaart Infrastructuur met reservering nieuwe infrastructuur

Op dit moment wordt het voorkeurstracé verkeerstechnisch uitgewerkt. Eerst moet helder worden of ProRail instemt met een gelijkvloerse spoorwegovergang. Ook is het belangrijk de plannen af te stemmen met FrieslandCampina vanwege de mogelijke uitbreiding van het zuivelconcern. De gedachten daarvan gaan uit naar een uitbreiding aan de oostzijde van het Boterdiep.

In figuur 5 is het voorkeurstracé van een mogelijke oostelijke rondweg weergegeven en indicatief (= blauwe steraanduiding) een mogelijke uitbreiding van de vestiging van FrieslandCampina.



Figuur 5. Studietracé oostelijke rondweg Bedum met indicatief mogelijke uitbreidingslocatie FrieslandCampina en ligging plangebied

De woonbestemming in dit nieuwe bestemmingsplan is bij een verdere planuitwerking voor de rondweg en de bedrijfslocatie van FrieslandCampina grensstellend.

Aangaande de relatie van de bedrijvigheid en het wonen wordt verwezen naar paragraaf 5.4. en waar het gaat om de invloed van het geluid op de locatie naar paragraaf 5.6.

Ontwikkeling FrieslandCampina

Op enige afstand ten noorden van het plangebied ligt het terrein van FrieslandCampina.

De provincie Groningen en de gemeente Bedum hebben een intentieovereenkomst getekend met FrieslandCampina waarmee de weg wordt vrijgemaakt voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van de Bedumer vestiging, die gelegen is aan de noordzijde van de spoorlijn Groningen-Delfzijl.

Met een uitbreiding van FrieslandCampina-vestiging is naar schatting op termijn directe werkgelegenheid voor ten minste 100 mensen gemoeid. De afgeleide werkgelegenheid bedraagt waarschijnlijk een veelvoud daarvan. Met de overeenkomst spreken het college van Gedeputeerde Staten en het Bedumer college van burgemeester en wethouders de intentie uit mee te zullen werken aan (planologische) maatregelen die nodig zijn met het oog op die mogelijke toekomstige uitbreiding.

Deze zal zo compact mogelijk worden gehouden. Dit onder meer om voedselhygiënische redenen. Zo wil het bedrijf het leidingstelsel op het terrein zo kort mogelijk houden. Een compacte productielocatie zorgt er bovendien voor dat de impact op de omgeving beperkt kan worden gehouden. Ook met het oog op efficiency en de interne logistiek van het bedrijf heeft een compacte locatie de voorkeur. Om zo'n invulling te kunnen realiseren, zal het Boterdiep verlegd moeten worden. De waterloop komt dan aan de oostkant om het fabrieksterrein heen te lopen. Die mogelijke verlegging kan in principe op steun van de provincie, de ge-

meente en het waterschap rekenen. Zorgvuldige landschappelijke inpassing is hierbij van belang.

Om de uitbreiding mogelijk te maken, wordt te zijner tijd een bestemmingsplan opgesteld. Daarin worden tevens de effecten op de omgeving (waaronder het plangebied) meegewogen.

4.3.2. Uitgangspunten plangebied

Een gegeven voor het project wordt gevormd door de beschikbare kavel zoals deze is ontstaan na sloop van de eerdere gasfabriek. De locatie wordt begrensd door de Wilhelminalaan aan de westzijde, het Boterdiep Wz aan de oostzijde en door enkele erven van bestaande kavels aan de zuidzijde.

De verkaveling respecteert – met de rooilijn evenwijdig aan de weg – de richting van de bestaande wegen. Feitelijk wordt het bestaande verkavelingspatroon doorgezet op de te ontwikkelen locatie. De nieuwe invulling sluit daarbij naadloos aan op de omgeving. De woningen worden op ruime kavels gesitueerd. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezige gasleiding en het gasontvangstation. Door de laanstructuur van de Wilhelminalaan en de ligging langs het Boterdiep is het niet nodig om nieuwe groenstructuren in de vorm van openbaar groen aan het plangebied toe te voegen.

Bij de oorspronkelijke invulling met appartementen was gedacht aan een markante invulling (landmark) op de hoek van de Wilhelminalaan/Boterdiep Wz.

Een invulling met grondgebonden woningen leent zich hier echter veel minder voor. Bovendien werkt het economisch tij tegen en vraagt het aardbevingsbestendig bouwen om eenvoudige rechthoekige bouwvolumes. Daarom wordt ervan afgezien van om middels bestemmingsplanregels de realisatie van een markante hoekoplossing voor te schrijven.

Om een goede aansluiting/overgang tussen de bestaande woningen aan Boterdiep Wz en de nieuwe invulling te krijgen, wordt hier een kap voorgeschreven met een dakhelling van minimaal 35°. Aan de zijde van de Wilhelminalaan is naast een kap ook een platte afdekking mogelijk, dit vanwege de aanwezigheid van het plat afgedekte gasontvangstation

De ruimtelijke opzet is in figuur 6 opgenomen. Daaruit blijkt dat in het ontwerp eerst is uitgegaan van een negental woningen. Vanwege de wens voor een flexibele invulling wordt rekening gehouden met een maximum van twaalf te bouwen woningen. Daarmee wordt de ruimte opgehouden om bijvoorbeeld langs het Boterdiep Westzijde vrijstaande woningen in te wisselen voor half-vrijstaande woningen, zonder de noodzaak van een aparte planologische procedure.



Figuur 6. Situatie nieuwbouw

De hoofdvorm zal bestaan uit woningen van één tot twee bouwlaag met een kap. De woningen krijgen een goothoogte van minimaal 3,00 m en maximaal 6,00 m, terwijl de nokhoogte maximaal 10 m zal bedragen. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbestemmingen waar sprake is van één tot twee bouwlaagen met een kap. Zie ook figuren 7 en 8 waarin impressies van het project zijn gegeven.



Figuur 7. Vogelvluchtimpresies invulling plangebied



Figuur 8. Impressie plangebied, Wilhelminalaanzijde

4. 4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Wilhelminalaan en het Boterdiep Wz.

De Wilhelminalaan is in het *Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan* aangemerkt als buurtontsluitingsweg met het daarbij behorende snelheidsregime van 30km. De weg heeft echter ook een functie voor het doorgaande verkeer van en naar Onderdendam (buiten de dorpsbebouwing is de benaming de N995/Bedumerweg). De weg is in 2015 gereconstrueerd en als 'laan' met vrijliggende voetpaden ingericht. Daarbij is de oorspronkelijke verharde breedte teruggebracht. In figuur 9 is de nieuwe situatie van de Wilhelminalaan aangegeven.



Figuur 9. Wilhelminalaan, nieuwe situatie

Bij de reconstructie is tevens rekening gehouden met een aangepaste aansluiting van het Boterdiep Wz op de Wilhelminalaan aan de noordzijde van het plangebied.

Het vrachtverkeer van en naar de vestiging van FrieslandCampina, dat nu nog gebruik maakt van de Wilhelminalaan, zal in de toekomst via een aan te leggen oostelijke ontsluitingsweg worden geleid. Zie hiervoor eerder paragraaf 4.2.1.

De route richting het centrum is door de uitgevoerde reconstructie minder aantrekkelijk gemaakt voor autoverkeer.



Figuur 10. Boterdiep, Wz

De straat Boterdiep Wz functioneert ter hoogte van de planontwikkeling als woonstraat. Zie hiervoor figuur 10.

Naast de ontsluiting voor autoverkeer, is er sprake van een goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer. Zo maakt buslijn 61 (Uithuizen-Groningen) gebruik van de Wilhelminalaan met een halteplaats binnen 100 m van de locatie. Het treinstation van de lijn Groningen-Delfzijl bevindt zich op circa 500 m van de locatie. Daarmee zijn de openbaar vervoershaltes vanaf de nieuwbouwalocatie uitstekend bereikbaar.

4.4.2. Parkeren

De herontwikkeling van de locatie brengt een zekere parkeerbehoefte met zich mee. Het aantal woningen waar op grond van de verkaveling van uitgegaan wordt bedraagt negen.

Gelet op het beoogde woonmilieu met koopwoningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 per woning, ontstaat er een parkeerbehoefte voor een 18-tal parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe ontwikkeling is parkeren voorzien op eigen erf. Zowel bij de half-vrijstaande woningen als bij de vrijstaande woningen is het mogelijk om twee auto's op eigen erf te parkeren. Daarnaast liggen aan de Wilhelminalaan enige langspaarkeervakken en kan aan Boterdiep Wz zo nodig ook op de weg worden geparkeerd.

4. 5. Beeldkwaliteit

Ten tijde van het vorige bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dat ging nog uit van de bouw van appartementen. Nu daarvan wordt afgezien, is dit beeldkwaliteitplan niet meer bruikbaar voor de nu beoogde invulling met grondgebonden woningen.

Aanwezige situatie in de omgeving

De langs de Wilhelminalaan en Boterdiep Wz aanwezige woonbebouwing verschilt sterk qua typologie. Van herenhuizen (villa's), middenstandswoningen,

twee-onder-een-kap-woningen tot bungalows. Van vooroorlogs (1880 - 1940 – o.a. Amsterdamse school) tot woningen uit de wederopbouwperiode. Woningen met een pannendak (soms met zonnepanelen), een lessenaarsdak of plat afgedekt. Van wit en antraciet geschilderde gevels tot gevels van rode of gele baksteen.

Op het te herontwikkelen terrein is een eenvoudig vormgegeven gasontvangststation aanwezig. De collage van panden – die in de navolgende figuren is weergegeven – laat een gevarieerd straatbeeld zien.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Het aardbevingsbestendig bouwen vraagt om nieuwe bouwconcepten, waarbij de toepassing van baksteen – vanwege de scheurgevoeligheid – niet meer vanzelfsprekend is.

Op basis van voorgaande en vanwege het de beperkte omvang van het gebied, het brede profiel van de Wilhelminalaan en het ontbreken van tegenoverliggende bebouwing langs Boterdiep Wz leent het gebied zich goed voor een *experiment* met welstandsvrij bouwen. Daarbij kan de excessenregeling uit de huidige welstandsnota blijven gehandhaafd. Aanvragers krijgen hierdoor meer ruimte om te anticiperen op ‘ontwerpprincipes van het aardbevingsbestendig bouwen’, zoals bijvoorbeeld een beperking van de massa door toepassing van lichtere bouwmaterialen in de vorm van hout of staal en met het toepassen van nieuwe (experimentele) bouwconcepten. Tevens kunnen de kosten van een welstandsadvies worden bespaard.

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.’

Samenvattend:

Voor dit plan wordt uitgegaan van het welstandsvrij bouwen. Naar verwachting zal dit binnen de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten in de praktijk tot een aanvaard geheel leiden. De resultaten zullen na realisatie worden geëvalueerd. Om het ‘welstandsvrije bouwen’ op deze locatie te regelen wordt middels een aparte procedure een wijziging van de gemeentelijke welstandsnota gestart.



1 = bouwlocatie



2 = gasontvangststation op bouwlocatie, jaren '60



3 = Wilhelminalaan 48-50-52, 1937/1938, Amsterdamse School



4 = Wilhelminalaan 40-42-42A, 1967/1969

	
5 = Wilhelminalaan 30 – wit – 2011 bungalow 1960	5 = Wilhelminalaan 30 – antraciet – 2015 bungalow 1960
	
6 = Wilhelminalaan 22, 1951, Delftse school	7 = Wilhelminalaan 14 en 16, 1957/1958
	
8 = Wilhelminalaan 1, 1939, Delftse School Wilhelminalaan 3, jaren, 1939 Amsterdamse School	9 = Wilhelminalaan 10, 1948, Delftse School Wilhelminalaan 12, 1930, Amsterdamse School
	
10 = Wilhelminalaan 9, 1960	11 = Wilhelminalaan 17 en 19, 1965

	
<p>12 = Wilhelminalaan 35, 1951, Delftse School</p>	<p>13 = Wilhelminalaan 37, 1936 Amsterdamse School</p>
	
<p>14 = Boterdiep Wz 39, villa, directeurswoning gasfabriek, 1910</p>	<p>15 = Boterdiep Wz 38, villa, rijksmonument, rond 1916</p>
	
<p>16 = Boterdiep Wz 36, dwarshuis, rond 1910 Boterdiep Wz 37, kleine villa, rond 1910</p>	<p>17 = Boterdiep Wz. 35, herenhuis in eclectische stijl, rond 1880, rijksmonument</p>
	
<p>17 = Boterdiep Wz 32, 1935, notariswoning, Amsterdamse School, rijksmonument</p>	

5. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5. 1. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de gebiedsbescherming maken het plangebied en zijn omgeving geen deel uit van de EHS. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond aan de westzijde van Bedum, alwaar sprake is van mogelijke beheersgebieden rond de Oude Ae. Het agrarisch gebied is van belang als leefgebied voor weidevogels. Aan de zuidzijde van het dorp ligt het Bedumer bos. De planlocatie ligt op afstand hiervan en heeft geen invloed op deze gebieden.



Figuur 11. *Impressie plangebied*

Wat de soortbescherming betreft, gaat het op dit moment om een onbebouwd terrein. Het is een terrein waar geen waardevolle beplanting, watergangen of andere landschapselementen voorkomen, noch bebouwing die moet worden gesloopt. De luchtfoto in hoofdstuk 2 alsook de foto in figuur 11 geven een beeld van de aanwezige situatie. Beschermenswaardige soorten zijn als afwezig te beschouwen.

Samenvattend kan worden gesteld dat het plan vanuit het aspect 'ecologie' uitvoerbaar is.

5. 2. Cultuurhistorie en archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Erfgoedwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

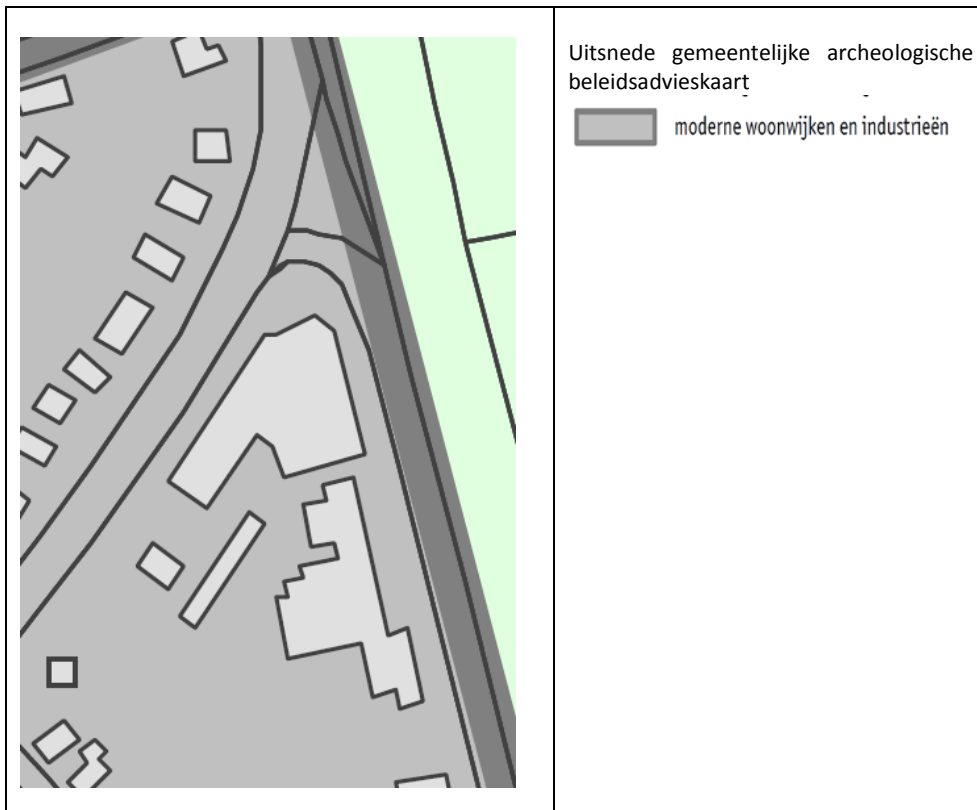
De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, lid 2a van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied komt geen waardevolle cultuurhistorische bebouwing noch andere bijzondere objecten voor die van invloed kunnen zijn op het bouwinitiatief. Het bestaande stratenpatroon wordt gerespecteerd en de plaatsing/situering van de nieuwe woningen sluit goed aan op de al aanwezige bebouwing in de omgeving. Om een goede aansluiting/overgang te verkrijgen op de bestaande (royale) woningen aan Boterdiep Wz – huisnummers 38 en 39 heeft de meest zuidelijke bouwkegel forse afmetingen gekregen. Bij het onderdeel 'beeldkwaliteit' wordt verder ingegaan op de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en de gekozen uitgangspunten voor de nieuwe invulling.

Wat betreft het aspect 'archeologie' gaat het met dit bestemmingsplan om een functieverandering van een gebied dat sinds de jaren zeventig is bebouwd. In die periode is de grond door bouwwerkzaamheden aanzienlijk bewerkt en geroerd. Bovendien is het een gebied waar geen sprake is van geregistreerde terreinen met (hoge) archeologische waarde. Met het oog daarop is ook in het huidige bestemmingsplan *Bedum, Locatie gasfabriekterrein* (2012) niet voorzien in een archeologische regeling.

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart staat de locatie hoek Wilhelminalaan /Boterdiep Wz (plangebied) aangeduid als 'moderne woonwijken en industrieën'. Hier geldt een lage verwachtingswaarde en geen onderzoeksplicht. Overigens is bij de recent uitgevoerde bodemsanering de ondergrond geroerd tot op grote diepte.



Figuur 12. Fragment archeologische beleidsadvieskaart

Samenvattend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan vanuit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar is.

5. 3. Water

▪ Toetsingskader en beleid

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

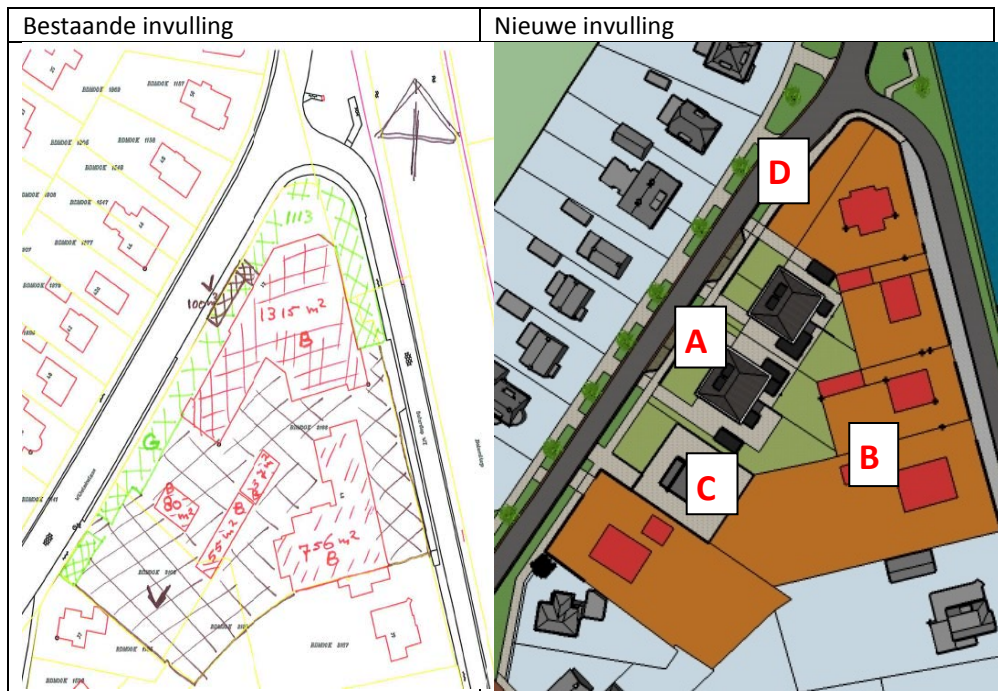
Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
 - Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.
- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan: watertoets*

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Bij plangebieden onder de < 10 ha, gaat het waterschap Noorderzijlvest uit van een benodigde extra berging van 10% van de toename van het verharde oppervlakte in het ruimtelijk plan (c.q. het bestemmingsplan). (Ingeval van toename van < 750 m² is er geen extra waterberging nodig.

Onderstaand is een berekening gegeven van de toe- en afname van de verharde oppervlaktes en van het water. (Daarbij is gelet op de situatie met de eerder aanwezige bebouwing; deze is inmiddels gesloopt). Er is uitgegaan van een oppervlakte van het plangebied van circa 0,7 ha. Opgemerkt wordt verder dat de oppervlakte van de wegen langs het plangebied (Wilhelminalaan, Boterdiep Wz) niet wijzigt.



Bestaand			Nieuw		
	Omschrijving	M ²		Omschrijving	M ²
V	verharding	3.708	A	4 kavels gesloten bebouwing 1648m ² - 60% verhard	988
B	bebouwing	2.243	B	5 kavels open bebouwing 4813m ² - 40% verhard	1.925
			C	gasontvangststation + verhardin- gen(ongewijzigd)	572
			D	Voetpaden 200m, 1 X2m breed	400
	totaal ver- hard/bebouwd	5.951		totaal verhard/bebouwd	3.885
G	groen / onverhard	1.113		onverhard	3.179
	totaal terrein	7.064		totaal terrein	7.064

Uit de berekening komt naar voren dat er sprake is van enige afname van de totale verharde oppervlakte en van 5.951 m^2 minus $3.885 \text{ m}^2 = 2.066 \text{ m}^2$. Op grond daarvan mag geconcludeerd worden dat er geen extra waterberging nodig is.

Waterkwaliteit:

Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) alsook het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest zelf moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld.

Samenvattend kan worden gesteld, dat in het bestemmingsplan op goede wijze met het waterbeleid rekening is gehouden.

5. 4. Milieuzonering

▪ *Toetsingskader en beleid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving is in het bijzonder de relatie met de vestiging van FrieslandCampina. Daarbij zijn vooral de verkeersaspecten en het geluid van belang. In hoofdstuk 4.3. is eerder op de (toekomstige) verkeerssituatie ingegaan, terwijl in hoofdstuk 5.6. de randvoorwaarden aangaande het geluid worden beschreven.

Samenvattend kan worden gesteld, dat gelet op de in deze paragrafen genoemde maatregelen het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

5. 5. Bodem

▪ *Toetsingskader en beleid*

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Op het terrein is tot 1953 een gasfabriek in bedrijf geweest. Daarna hebben er tot 1970 nog bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Door al deze activiteiten is destijds op het bedrijfsterrein een bodemverontreiniging ontstaan. Om de locatie geschikt te maken voor woningbouw diende (een deel van) de bodemverontreiniging verwijderd te worden. Daarvoor is in 2008 een saneringsplan opgesteld. De sanering is naderhand in twee deelsaneringen uitgevoerd: voor de grond en het grondwater.

De grondsanering is in 2010 afgerond. Op de locatie zijn plaatselijk restverontreinigingen achtergebleven. Deze verontreinigingen zijn van belang bij het aanleggen van een fundering voor de bouw van de woningen indien er schroefpalen worden gebruikt. Bij het gebruik van heipalen is de aanwezigheid van deze verontreiniging minder van belang. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de gemeente inzicht geven in deze verontreinigingen. Over de gehele locatie is een leeflaag aangebracht met een kwaliteit die voldoet aan de maximale waarde voor de bodemfunctieklassen Wonen (wonen met tuin), met een dikte van minimaal 0,5 tot maximaal 1 meter. Met de leeflaag wordt contact tussen de gebruiker en de verontreinigde ondergrond voorkomen.

Op het westelijk deel van het terrein, parallel aan het Boterdiep Wz, is een signaallaag aangebracht om visueel onderscheid te maken tussen de achtergebleven (verontreinigde) bodem en de schone aanvulgrond. De locatie kan verder als

woonlocatie met of zonder tuin worden ingericht. Voor enkele delen van het terrein (zuidoost hoek, westelijk deel en noordoosthoek) gelden beperkende voorwaarden betreffende werkzaamheden beneden 0,5 – 1 meter – mv (alleen toegestaan na melding aan het bevoegd gezag). Voor het gehele terrein geldt een verbod op het oppompen van grondwater. Per perceel zal worden bepaald of er sprake is van een kadastrale registratie (belast met een publiekrechtelijke beperking op grond van de Wet bodembescherming).

Dit is het geval wanneer er sprake is van een restverontreiniging in de vaste bodem (grond) groter dan de interventiewaarde. Registratie geldt niet voor de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Het grondwater wordt op dit moment nog gesaneerd tot een stabiele eindsituatie; dat betekent dat de risico's voor toekomstig gebruik worden weggenomen en de nog aanwezige grondwaterverontreiniging zich niet verder verspreid. Vanaf een diepte van ruim 5 meter is op een deel van de locatie (middengedeelte van het voormalige gasfabrieksterrein) een restverontreiniging in het grondwater achtergebleven. Deze verontreiniging zit onder een kleilaag. De stabiele eindsituatie dient conform het saneringsplan voor 2020 behaald te zijn. Waarschijnlijk zal de grondwatersanering in 2016 volledig worden afgerond. Daarvoor wordt nog een evaluatieverslag opgesteld door de saneerder waarin wordt aangegeven dat wordt voldaan aan de waarden zoals deze voor een diepte van 3 en 5 meter zijn vastgelegd in het saneringsplan. De provincie Groningen dient goedkeuring te verlenen aan dit evaluatieverslag. Naar verwachting wordt de goedkeuring niet eerder dan eind 2016 afgegeven.

De start van de bouwwerkzaamheden is overigens niet gekoppeld aan de goedkeuring van dit evaluatieverslag. De aanwezige restverontreinigingen in het grondwater vormen ook geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Een aantal peilbuizen zal op de locatie blijven staan. Deze peilbuizen maken onderdeel uit van de monitoring. Gedurende een aantal jaren dient de saneerder de monitoringspeilbuizen te bemonsteren en de resultaten te toetsen aan de saneringsdoelstelling. De peilbuizen zullen worden afgewerkt met een straatpot. Indien de positie van een peilbuis samenvalt met een geplande nieuwbouw, kan de positie in overleg met het bevoegd gezag mogelijk worden gewijzigd.

Bij het gebruik van funderingspalen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een drainagesysteem in de bodem op een diepte van circa 5,5 meter. Daarnaast bevinden zich nog oude houten funderingspalen op het terrein (diameter circa 10-20 cm). Het drainagesysteem en de houten palen zijn via GPS ingemeten en beschikbaar voor een constructeur t.b.v. het opstellen van een palenplan voor de woningfundering. De gemeente zorgt voor de begeleiding van de nieuwe kopers van bouwpercelen. Bij het gebruik van schroefpalen zal sterk verontreinigde grond naar boven worden gehaald en is er sprake van sanerende maatregelen.

Er dient, voorafgaand aan het funderen met schroefpalen, een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te worden ingediend bij de provincie Groningen. De begeleiding daarvan gaat via de gemeente. Vrijkomende verontreinigde grond

dient, na analyse, te worden afgevoerd van de locatie. Deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding. Bij het plaatsen van heipalen is er geen sprake van vrijkomende verontreinigde grond en is een BUS-melding niet noodzakelijk. De grondwaterkwaliteit zal voorafgaand, tijdens en na afloop van het plaatsen van de funderingspalen worden bemonsterd en gemonitord.

In de koopovereenkomst met nieuwe eigenaren wordt, indien relevant voor het betreffende perceel, vastgelegd dat eventuele extra kosten ten behoeve van het afvoeren van verontreinigde grond, de aanwezigheid van de houten funderingspalen, de monitoring van het grondwater voor, tijdens en na het aanbrengen van de fundering en de milieukundige begeleiding tijdens de bouw, ten laste komen van de gemeente (project sanering gasfabriek). Daarnaast heeft BAM de verplichting nog een aantal jaren de restverontreiniging te monitoren en de resultaten aan de gemeente te overleggen.

Samenvattend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect 'bodem' uitvoerbaar is, rekening houdend met de hiervoor omschreven maatregelen.

5. 6. Geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

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

Volgens dit bestemmingsplan "Bedum Kern Locatie Kop van Noord" wordt het mogelijk gemaakt nieuwe geluidgevoelige bebouwing (woningen) te realiseren langs de Wilhelminalaan en het Boterdiep Wz. Dit betreft een nieuwe situatie die getoetst moet worden aan de *Wet geluidhinder*.

Het plangebied ligt in de nabijheid van verschillende wegen, de spoorlijn Groningen – Delfzijl en binnen de geluidszone van de zuivelfabriek FrieslandCampina Domo. Wegen waar een snelheid geldt van 30 km/h hoeven niet beschouwd te worden in het kader van de *Wet geluidhinder*.

Deze wegen hebben van rechtswege geen onderzoekszone. Het plan zelf betreft een 30 km/h zonegebied dat is vastgesteld door het college van B&W. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen 50 km/h wegen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Naar de akoestische situatie in het plangebied is onderzoek gedaan, waarin is ingegaan op de verschillende vorm van geluidbelasting die van invloed kunnen zijn op het plangebied¹ (Bijlage 1).

Wegverkeergeluid

De locatie ligt in de nabijheid van de volgende wegen: Boterdiep Wz en Wilhelminalaan. Beide wegen vallen binnen het 30 km/h zonegebied. De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Bij het realiseren van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB.

Omdat de Wilhelminalaan een weg is met een hoge verkeersintensiteit en gevolgen kan hebben voor de geluidwering van de gevels is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij het akoestisch onderzoek is als maatgevend jaar de geprognosticeerde etmaalintensiteit in 2026 gehanteerd.

Bij de berekening is uitgegaan van verkeerstelling in 2008 voor de Wilhelminalaan en Boterdiep Wz. De geluidbelastingen zijn aan de hand van ontvangerspunten ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing beschouwd.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de maatgevende beoordelingspunten maximaal 56 dB bedraagt (incl. aftrek art. 110 Wgh). De geluidsbelasting bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ligt niet hoger dan de grenswaarde van 63 dB. Uit het akoestisch onderzoek volgt verder dat bron- of overdrachtsmaatregelen uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn. Omdat er geen (wettelijke) zone aanwezig is, hoeft er geen hogere waarde vastgesteld te worden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, dienen met betrekking tot de gevels maatregelen getroffen te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen (conform Bouwbesluit 2012). In dit geval betekent dat maatregelen ten behoeve van een geluidswering van minimaal 26 dB.

Spoorweggeluid

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een spoorweg. De spoorweg Groningen – Delfzijl heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg. Deze breedte is afhankelijk van de akoestische gegevens zoals die zijn vastgesteld in het geluidregister, een geluidplafondkaart volgens het Besluit geluidhinder.

Het geluidproductieplafond ter hoogte van het plangebied bedraagt 59 dB, hetgeen resulteert in een zonebreedte van 200 meter. Het plangebied is gedeeltelijk binnen deze zone gelegen. Bij de realisatie van woningen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai bedraagt 55 dB voor woningen. Uit het akoestisch rapport volgt dat de

¹) Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Bedum kern, locatie Kop van Noord, Ingenieurs bureau Spreen, rapportnummer 20161017-01, Schipborg, 07-03-2016

geluidsbelasting op het maatgevende punt (noordzijde plangebied) 52 dB bedraagt. Omdat de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, zijn er ten aanzien van het aspect 'spoorweglawaai' geen beperkingen.

Industriegeluid

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de zuivelfabriek van FrieslandCampina Domo. De afstand tussen de nieuwbouw en de meest zuidelijke dichtstbijzijnde grens van de inrichting bedraagt circa 200 m. In 1986 heeft de gemeenteraad rond het (toenmalige) industrieterrein van de zuivelfabriek een zone met geluidruimte vastgesteld, welke op 1 juli 1987 door de provincie is goedgekeurd. Binnen de geluidszone industrielawaai is nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan als uit specifieke berekening blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) of een verkregen hogere waarde (tot maximaal 55 dB(A)). Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan toelaatbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale toegestane geluidbelasting is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (middels een procedure hogere grenswaarde).

De nieuwbouwlocatie ligt binnen de 50 dB- en 55 dB-contour. De voorkeursgrenswaarde van Industrielawaai bedraagt 50 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk, dan kunnen burgemeester en wethouders een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen van ten hoogste 55 dB(A).

Voor deze locatie is voor industrielawaai al een hogere waarde van L-etmaal = 55 dB(A) vastgesteld (besluit van 14-08-2012). FrieslandCampina Domo is voornemens om de locatie uit te breiden. Door de gemeente Bedum is aangegeven dat de geluidsbelasting op het bestemmingsplan, na uitbreiding van de inrichting, niet hoger dient te zijn dan de vastgestelde waarde van 55 dB(A).

Omdat er een hogere waarde wegens industrielawaai is vastgesteld van 55 dB(A) dient, conform het Bouwbesluit 2012, de karakteristieke geluidwering van de gevels ten minste 22 dB(A) te bedragen. Hiermee wordt bij een geluidsbelasting van 55 dB(A) voldaan aan het toelaatbaar binnen niveau van 33 dB(A).

Samenvattend:

Het bestemmingsplan is vanuit oogpunt van geluidhinder uitvoerbaar, waarbij in de uitvoering wel rekening dient te worden gehouden met maatregelen om aan het toelaatbaar binnenniveau vanwege het wegverkeerslawaai en het industrielawaai te voldoen. Vanuit het spoorweggeluid vloeien er geen maatregelen voort.

5. 7. Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Er zijn in de gemeente Bedum geen knelpunten bekend wat betreft de luchtkwaliteit.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit plan betreft een geringe toename van het aantal woningen, namelijk met negen tot maximaal twaalf woningen. De verkeersaantrekkende werking daarvan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is er ten opzichte van het vierende bestemmingsplan sprake van een flinke afname van het aantal woningen.

Samenvattend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan op het punt 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen ontmoet.

5. 8. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De overheidszorg betreffende externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het *Besluit externe veiligheid in-*

richtingen (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi), het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt) en het provinciaal basisnet Groningen. In het besluit zijn wettelijke normen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden aangegeven. De in het Besluit opgenomen grens- en richtwaarden en de daarvan afgeleide veiligheidsafstanden hebben een sterke ruimtelijke component. Van daar 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. Er sprake zijn van een plaatsgebonden- of groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatie waarde. Dit is echter geen norm. Per geval dient een afweging te worden gemaakt op grond van o.a. de aanwezige hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In opdracht van de gemeente is door de Omgevingsdienst Groningen een toets externe veiligheid uitgevoerd ² (Bijlage 2). In dit document wordt een veiligheidsstudie uitgevoerd van alle risicobronnen in de omgeving, een analyse van de invloed van de risicobronnen op het plangebied, een toetsing aan de veiligheidsnormen, een risicoanalyse en een beoordeling van de noodzaak voor een verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio Groningen heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen aanwezig zijn:

- spoorlijn Sauwerd-Delfzijl;
- aardgastransportleiding;
- gasontvangststation;
- FrieslandCampina Domo

Over deze mogelijke risicobronnen wordt op grond van de advisering van de Omgevingsdienst het volgende opgemerkt.

Spoorlijn Sauwerd-Delfzijl

De spoorlijn Sauwerd-Delfzijl veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen externe veiligheidsrisico's. Effecten van een explosie en/of giftige wolk zijn mogelijk aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van 200 meter. Door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn drie scenario's mogelijk, namelijk, waarbij zouden kunnen optreden: een (plas)brand, een explosie en/of het vrijkomen van een giftige wolk. Doordat het plangebied op circa 110 meter van het spoor ligt zouden dan effecten van een explosie en/of toxische wolk mogelijk zijn.

²) Bestemmingsplan voormalig gasfabriekterrein Bedum, Omgevingsdienst Groningen, 26-01-2016

Vandaar dat twee berekeningen zijn uitgevoerd: het plaatsgebonden risico³⁾ en het groepsrisico⁴⁾.

Uit onderzoek en de prognose van Prorail blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico in de toekomst (tot 2025) op maximaal 11 meter buiten het spoor komt te liggen. Het spoorwegtraject heeft tevens een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Binnen dit gebied mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt op 110 meter afstand van het spoor zodat het plaatsgebonden risico ten gevolge van de spoorlijn Sauwerd – Delfzijl geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Door de Omgevingsdienst Groningen is een berekening gemaakt van het plaatsgebonden- en groepsrisico. De berekende waarde blijft onder de oriënterende waarde. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid van de spoorlijn.

Aardgastransportleiding

Langs het plangebied ligt een ondergrondse aardgastransportleiding. De leiding betreft een hogedrukgasleiding. Het invloedsgebied is 70 meter. Vandaar dat er onderzoek is uitgevoerd naar de risico-effecten conform het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). De kwetsbaarheid van een aardgasleiding wordt bepaald door de blootstelling aan externe factoren. Vandaar dat grote waarde wordt gehecht aan voldoende gronddekking en een verbod op graafwerkzaamheden in de directe omgeving van een gasleiding (vrijwaringstrook van 4 meter). Door de NV Nederlandse Gasunie is in 2008 een berekening uitgevoerd. De berekening van 2008 is ook in 2016 nog actueel. Uit die berekening blijkt dat het plaatsgebonden- en groepsrisico is gelegen binnen 4 meter van de aardgashogedrukleiding en dus gelegen binnen de vrijwaringzone van 4 meter. Ook door de Omgevingsdienst Groningen is een berekening uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er geen knelpunt aanwezig is voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico; alle berekeningen liggen onder de oriëntatie waarde.

Gasontvangststation

In het plangebied is een gasontvangststation aanwezig. In dit station wordt aardgas in druk verlaagd (van 40 bar naar 8 bar).

Het plangebied ligt binnen de effectafstand van 100 meter. Het gasontvangststation valt niet onder het Bevi maar onder de normering van het *Activiteitenbesluit*. Daarin is bepaald dat de afstand tussen het gasontvangststation en kwetsbare objecten minimaal 15 meter moet bedragen. Hieraan wordt voldaan.

³⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou ver blijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁴⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

FrieslandCampina Domo

FrieslandCampina Domo heeft een ammoniak koelinstallatie. De inrichting valt onder de regelgeving van het Bevi. Het invloedsgebied valt binnen de grenzen van de inrichting en heeft dan ook geen invloed op het plangebied.

Verantwoording bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Het plangebied en de omgeving zijn beoordeeld op de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen zoals brandkranen en open water. Deze zijn voldoende aanwezig. Ook de zelfredzaamheid is beschouwd. Dit is de mogelijkheid van personen om, in geval van een ramp of zwaar ongeval, zichzelf te kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Geconcludeerd wordt dat het aspect bereikbaarheid, zelfredzaamheid en ontvluchtingsmogelijkheden geen aanleiding geeft tot het treffen van extra maatregelen.

Conclusie

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico en aan het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is niet aanwezig (binnen de normen) en de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Uit de beoordeling en toetsing blijkt dan ook dat voldaan kan worden aan de veiligheidsnormen. De geplande ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader. Op basis van het onderzoek kan dan ook worden geconcludeerd dat risico's geen invloed hebben op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan, het restrisico is aanvaardbaar.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening er gelegenheid tot inspraak zijn. Daarvoor zal het voorontwerp gedurende twee weken ter inzage worden gelegd met de gelegenheid tot indiening van inspraakreacties.

In dezelfde periode wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan om reactie voorgelegd aan de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de NV Nederlandse Gasunie. Het betreft hier het verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*. Binnenkomende reacties worden in het ontwerp van het bestemmingsplan verwerkt.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie overlegreacties binnengekomen. De overlegreacties van de Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Gasunie hebben geleid tot enkele wijzigingen op het bestemmingsplan. In bijlage 3 zijn de overlegreacties opgenomen. In bijlage 4 is de beantwoording van de overlegreacties opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente op 17 mei 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is één inspraakreactie ingebracht. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. De inspraakreactie is opgenomen in bijlage 5 en de beantwoording van deze inspraakreactie is opgenomen in bijlage 6.

Na het volgen van de formele procedure (terinzagelegging met gelegenheid tot indiening van zienswijzen) volgt de vaststellingsprocedure bij de gemeenteraad, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

In het kader van een bestemmingsplan vormt de economische uitvoerbaarheid punt van aandacht.

Verder stelt de *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al op een andere wijze is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van dit bestemmingsplan te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Dit betekent dat tegelijkertijd

met dit bestemmingsplan een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen.

Na de sloop van de opstallen van de voormalige gasfabriek en van de kantoren/bedrijfsgebouwen is het terrein door Enexis overgedragen aan de gemeente Bedum. Om woningbouw mogelijk te kunnen maken is een bodem- en grondwatersanering uitgevoerd. Vanwege de hoge saneringskosten is het niet mogelijk te komen tot een kostendekkende grondexploitatie. Het te verwachten tekort wordt gedekt door bijdragen van Essent, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincie Groningen en door de gemeente Bedum. De gemeente Bedum betaalt een vaste bijdrage, die niet is gerelateerd aan het tekort op de grondexploitatie.

Van het separaat opstellen van een exploitatieplan wordt dan ook afgezien.

7. JURIDISCHE REGELING

7. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in en om het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, het programma voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een plankaart (verbeelding). Deze plankaart is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp (hoofdstuk 4) opgesteld, maar biedt wel een zekere flexibiliteit voor de uiteindelijke invulling.

7. 2. Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*. Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig deze landelijke standaarden.

7. 3. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Enkelbestemmingen

Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation

Een bestaand gasontvangstation aan de Wilhelminalaan is van een dienovereenkomstige bestemming voorzien. Conform de inzet van de NV Gasunie om dergelijke voorzieningen op éénduidige en uniforme wijze te bestemmen, is de bestemming *Bedrijf – Gasontvangstation* toegepast. De bestemming is afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie.

Verkeer

Het Boterdiep Wz en de Wilhelminalaan (voor zover binnen de plangrens vallend) zijn onder de bestemming Verkeer geregeld. Binnen deze bestemming staat de afwikkeling van het verkeer voorop. Binnen deze bestemming kunnen o.a. wegen, paden, parkeerplaatsen, inritten en groenstroken worden gerealiseerd. De bestemming voorziet niet in bebouwing.

Wonen-2

De woningen die het beeld gaan vormen langs de Wilhelminalaan en het Boterdiep Wz zijn geregeld met een bestemming Wonen-2 ⁵⁾.

⁵⁾ Deze woonbestemming is opgezet conform de gemeentelijke systematiek voor het opstellen van woonbestemmingen (i.c. woningen in twee bouwlagen).

Volgens het stedenbouwkundig plan gaat het hier om vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen op ruime erven die gericht zijn op de weg.

Met de ligging van de bouwvlakken wordt het gewenste beeld vastgelegd. De planregels aan hoe de bouwvlakken qua situering en hoofdvorm kunnen worden ingevuld.

Verder gelden bij deze bestemming de mogelijkheden voor bijgebouwen op grond van het reguliere beleid van de gemeente Bedum. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Gas

Binnen het plangebied loopt langs de oostzijde van de Wilhelminalaan een hoge druk gastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen die de leiding met de belemmeringenstrook regelt.

Waterstaat – Waterkering

De weg Boterdiep WZ maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van 2^e schil van de Electraboezem. Deze regionale waterkering heeft een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen die het onderhoud en instandhouding van de waterkering regelt.

Gebiedsaanduidingen

Veiligheidszone – bedrijven 1

Veiligheidszone – bedrijven 2

Rondom het gasontvangststation aan de westzijde van de Wilhelminalaan komt een gebiedsaanduiding *veiligheidszone bedrijven* voor. Zone 1 ligt op 4 m rond het gebouw, zone 2 op 25 m. Deze aanduiding regelt dat binnen deze zones geen kwetsbare respectievelijk geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. In de planreels zijn hiervoor definities opgenomen.

Ook deze regeling sluit aan bij de landelijk gehanteerde normen.

===