

Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor

“Krijthe State”

Molenweg 1 / 1a – Bedum



Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor

“Krijthe State”

Molenweg 1 / 1a - Bedum

versie: definitief
datum: 02-05-2014

door:

PLANide

*Gjalt de Jongstraat 12
9204 LH Drachten*

Inhoudsopgave

| | | |
|-----|---|----|
| | Samenvatting en conclusies | 5 |
| 1 | Inleiding | 6 |
| 1.1 | aanleiding | 6 |
| 1.2 | ligging en begrenzing plangebied | 6 |
| 1.3 | doel van het voornemen | 6 |
| 1.4 | vigerend bestemmingsplan | 6 |
| 1.5 | leeswijzer | 7 |
| 2 | Huidige en toekomstige situatie | 9 |
| 2.1 | geschiedenis en huidige situatie | 9 |
| 2.2 | toekomstige situatie | 12 |
| 2.3 | ruimtelijke kwaliteit | 14 |
| 3 | Beleid | 16 |
| 3.1 | rijksbeleid | 16 |
| 3.2 | provinciaal beleid | 17 |
| 3.3 | gemeentelijk beleid | 18 |
| 4.4 | conclusie | 19 |
| 4 | Omgevingsanalyse | 20 |
| 4.1 | flora en Fauna | 20 |
| 4.2 | cultuurhistorie en Archeologie | 20 |
| 4.3 | verkeer en parkeren | 21 |
| 4.4 | luchtkwaliteit | 22 |
| 4.5 | bodemkwaliteit | 22 |
| 4.6 | geluidhinder | 23 |
| 4.7 | bedrijven en Milieuzonering | 24 |
| 4.8 | externe veiligheid | 24 |
| 4.9 | conclusie | 25 |
| 5 | Waterparagraaf | 26 |
| 5.1 | watertoets | 26 |
| 5.2 | conclusie | 26 |
| 6 | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid | 28 |
| 6.1 | economische haalbaarheid | 28 |
| 6.2 | maatschappelijke haalbaarheid | 28 |
| 6.3 | conclusie | 29 |

Bijlagen

| | |
|---|--|
| 1 | uittreksel kadastrale kaart |
| 2 | quickscan flora en fauna |
| 3 | rapport archeologie |
| a | archeologische bureauonderzoek Libau |
| b | PvE archeologie (nog op te stellen) |
| 4 | bodemonderzoek |
| a | verkennend bodemonderzoek Molenweg 1 |
| b | verkennend bodemonderzoek Molenweg 1a |
| 5 | rapport geluidhinder |
| 6 | toets externe veiligheid |
| a | Onderzoek Steunpunt externe veiligheid Groningen |

- b Advies Veiligheidsregio
- 7 watertoets
- 8 gespreksverslagen met omwonenden (vertrouwelijk: niet ter inzage)

Samenvatting en conclusies

In het centrum van Bedum worden op de kruising van de Molenweg en het Boterdiep Wz twee panden herontwikkeld. De voormalige bankgebouwen van ABN-Amro en Fortis (Molenweg 1 en 1a) worden gesloopt. Ze staan sinds lange tijd leeg. Hierna wordt een nieuw appartementencomplex opgericht met 9 levensloopbestendige appartementen bestemd voor de verkoop. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan. Afwijking hiervan is mogelijk mits een onderbouwing aantoont dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige (voormalige) bankgebouwen passen niet in de overwegend historische en karakteristieke omgeving. Het nieuwbouwplan past hier wel in en sluit qua vormgeving en architectuur beter aan bij de omliggende panden. Het bouwplan verwijst naar het vroegere hotel "Krijthe" dat op deze plek heeft gestaan. De ruimtelijke kwaliteit op deze plek wordt in sterke mate positief bevorderd.

Het voornemen past binnen de gestelde beleidsambities van gemeente, provincie en rijk. Door de welstandscommissie is het plan positief beoordeeld.

In het kader van de gedane omgevingsanalyse is aangetoond dat alle af te wegen belangen bij dit nieuwbouwplan voldoende worden geborgd. Met de verschillende aspecten (archeologie, geluid, bodem, flora en fauna, externe veiligheid, etc.) wordt voldoende rekening gehouden. Dit geldt ook voor het aspect water. Het waterschap kan instemmen met de plannen. Ten aanzien van het thema archeologie wordt opgemerkt dat sloopwerkzaamheden alsmede het uitgraven van de bouwput onder archeologische begeleiding dienen plaats te vinden.

Economisch gezien is het plan uitvoerbaar. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Van de maatschappelijke uitvoerbaarheid mag worden aangenomen dat deze uitvoerbaar is. Met de direct omwonenden is intensief overleg gevoerd en hun belangen zijn geborgd in de vorm van planaanpassingen of afspraken in vastgelegde overeenkomsten.

conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er met dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de uitvoerbaarheid kan worden aangetoond. Een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 aanleiding

In 2011 heeft de combinatie Van Dijk en de Vries Vastgoed en Makelaardij, Adviesburo Van der Plas BV en Feddema Architect het initiatief genomen tot ontwikkeling van enkele percelen in de kern van Bedum. De percelen aan de Molenweg 1 en 1a, waar respectievelijk de Fortisbank en de ABN-Amro waren gevestigd, kennen een jarenlange leegstand. Er is geen enkel zicht op herinvulling van de panden binnen de huidige toegestane bestemmingen. Ook een transformatie naar andere functies met behoud van de panden bleek niet haalbaar. Een herontwikkeling waarbij 9 appartementen worden gerealiseerd wordt wel kansrijk geacht. In deze ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij de aanvraag om omgevingsvergunning, wordt beargumenteerd dat het initiatief voldoet aan een "goede ruimtelijke ordening". Hierdoor kan de omgevingsvergunning worden verleend en is de planologische haalbaarheid aangetoond.

1.2 ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan het Boterdiep op de kruising van de Molenweg met de Schoolstraat / Grotestraat. Tot het plangebied behoren de volgende percelen: Molenweg 1 en Molenweg 1a, kadastraal bekend sectie K, perceelnummers 1832 en 366 (zie bijlage 1: uittreksel kadastrale kaart). De begrenzing van het plangebied omvat deze percelen en een klein gedeelte van de openbare ruimte aan het Boterdiep Westzijde.



ligging plangebied in Bedum



uitsnede bestemmingsplan (verbeelding)

1.3 vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Bedum – kern (vastgesteld 26-06-2008). De huidige bestemming van de percelen is Dienstverlening. Het openbaar gebied en een steeg tussen beide percelen die tot de planontwikkeling behoort heeft de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De voorgenomen ontwikkeling, het oprichten van woningen, past hier niet binnen.

1.4 doel van het voornemen

Met de beoogde ontwikkeling worden twee leegstaande bankgebouwen herontwikkeld. De panden hebben hun functie verloren en er is geen zicht op het vestigen van nieuwe dienstverlenende functies. De panden worden gesloopt waarna er appartementen worden gerealiseerd. In het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt met een knipoog gereageerd op het vroegere "hotel Krijthe" die hier, met een doorrit, heeft gestaan.

Met dit voornemen wordt verdere verloedering en verpaupering van een belangrijke plek in het dorpshart voorkomen. Er wordt een invulling gerealiseerd die meer past bij het historisch centrum. Tevens wordt er voorzien in een vraag vanuit het dorp om meer levensloopbestendige (koop)woningen in het centrum nabij de diverse voorzieningen te realiseren. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Deze ruimtelijke onderbouwning behoort bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan. Een binnenplanse afwijking hiervan is niet mogelijk, zodat een vergunning ex artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo moet worden verleend. Hiertoe zal, middels deze onderbouwning, worden aangetoond dat het initiatief niet strijdig is met een "goede ruimtelijke ordening".

1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Allereerst wordt de huidige situatie beschreven en vervolgens wordt beschreven welke wijzigingen plaatsvinden in de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleid beschreven waaraan deze ontwikkeling moet worden getoetst en wordt tevens beschreven in hoeverre de ontwikkeling past binnen dit beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het project als getoetst wordt aan verschillende omgevingsaspecten en vervolgens wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de maatschappelijke en economische haalbaarheid.



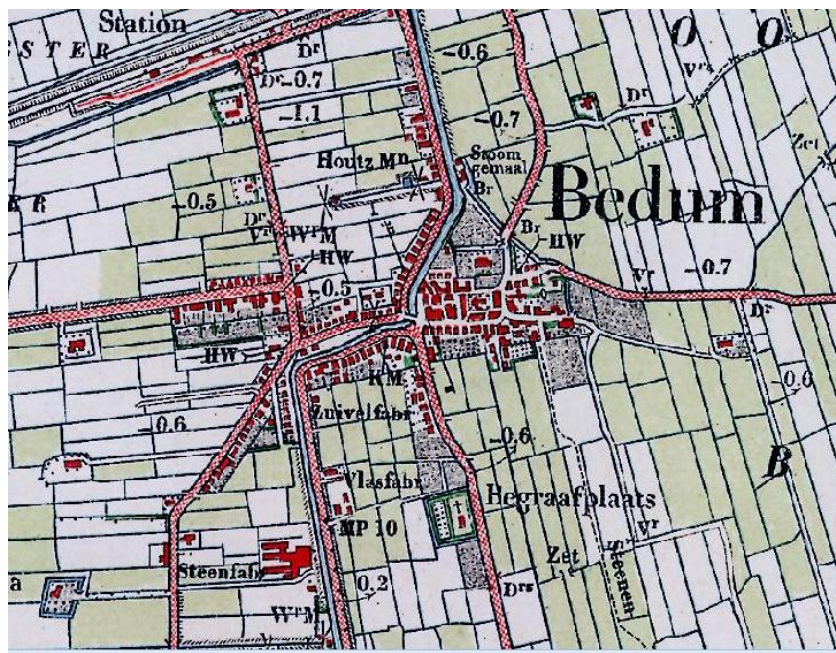
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt het beoogde plan omschreven. Allereerst wordt de huidige situatie beschreven en de geschiedenis van totstandkoming hiervan. Vervolgens worden de wijzigingen en de keuze voor het ontwerp gemotiveerd. In de laatste paragraaf wordt beschreven op welke manier de ruimtelijke kwaliteit van het plan zich verhoudt tot de bestaande situatie.

2.1 Geschiedenis en huidige situatie

geschiedenis

De beoogde locatie voor de planontwikkeling ligt in het centrum van Bedum. Bedum is omstreeks de 10^e eeuw ontstaan toen twee wierden werden opgetrokken waarop de eerste woningen werden gebouwd. In de 16^e eeuw is ten westen van de toenmalige kern het Boterdiep gegraven. Dit kanaal verbond Bedum met Groningen. Later in de 16^e eeuw is het kanaal verlengd naar het noorden richting Onderdendam. Met de aanleg van het kanaal ontstond ook bedrijvigheid en bebouwing langs het Boterdiep. De Topografische Militaire Kaart van 1870 laat zien dat Bedum bestaat uit een kern met kerk en het langgerekte Boterdiep met aan weerszijden bebouwing. Aan het Boterdiep zijn dan diverse fabrieken gevestigd, waaronder een zuivelfabriek. In de loop van de 20^{ste} eeuw worden diverse panden aan het Boterdiep vervangen door nieuwe panden. Zo ontstaat er een gevarieerd beeld met overwegend historische bebouwing afgewisseld door meer moderne gebouwen.



Topografische Militaire Kaart 1870

Hotel Krijthe

Al in de 19^e eeuw wordt op de hoek van de Molenweg met het Boterdiep hotel Krijthe (Molenweg 1) gebouwd. Een markant gebouw dat functioneert als dorpslogement en café. Het gebouw bestaat uit een voorhuis (twee lagen met kap) en een achterhuis. Deze bestaat uit één laag met een hoge kap. Daarnaast bevindt zich een doorrit (ten behoeve van stalling van paarden en koetsen). In het pand was later ook een garage gevestigd. Het gebouw domineert de kruising in het dorp, mede omdat het pal op de straat is gelegen. Het pand is in 1949 afgebroken. Na de sloop is op deze plek een Nutsspaarbank met bibliotheek opgericht.



hotel Krijthe

huidige situatie

De percelen Molenweg 1 en 1a liggen op een zeer prominente plek aan het Boterdiep. Op deze plek verbindt een brug de kern van het dorp met de noord-westzijde van het Boterdiep. Tegenover de brug staat het markante gemeentehuis (rijksmonument). Richting het oosten is, achter hotel "Het Gemeentehuis" (eveneens rijksmonument), de Walfriduskerk te zien met scheve toren. De brug is een belangrijke kruising in het dorp. Het Boterdiep maakt hier een hoek van 90 graden.

Rondom beide percelen is de bebouwing gevarieerd. Naast het genoemde gemeentehuis bestaat de bebouwing uit karakteristieke woonbebouwing met rijke architectuur. De meeste bebouwing is één laag met kap. Zowel in noordelijke, als in westelijke richting langs het Boterdiep is de bebouwing herkenbaar en sluit grotendeels op elkaar aan qua typologie, functie (voornamelijk wonen), hoogte en architectuur. Afwijkend zijn een bankgebouw ten westen van deze percelen en het gemeentehuis. Achter de percelen aan de Molenweg bevindt zich een tuincentrum annex bloemenzaak. Hier bestaat de bebouwing uit glazen kassen met verkoopruimten.

Eveneens afwijkend in het straatbeeld zijn de panden die nu worden herontwikkeld. Zowel Molenweg 1 als Molenweg 1a worden gesloopt. Molenweg 1a is een tot bankgebouw omgebouwd herenhuis. Het pand bestaat uit één laag met een steile kap. Molenweg 1 bestaat uit twee lagen, plat afgedekt, waarvan de verdieping sterk naar voren komt in het straatbeeld. Dit was de voormalige Nutsspaarbank met op de verdieping een (nuts)bibliotheek, gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Later is het bankgebouw overgegaan naar Fortis. Beide panden vormen op dit moment een dissonant in het straatbeeld. Met name de voormalige nutsspaarbank sluit niet aan op de omgeving. Het gebouw is erg fors en hoog, niet afgedekt met een kap, zoals de meeste andere gebouwen en het staat niet in de rooilijn, maar is teruggelegen op het perceel. Ook de gevelindeling oogt typisch jaren '60 / '70 (veel beton, verticale geleding, veel glas, etc.) en heeft daarmee geen historische uitstraling. Het bankgebouw op Molenweg 1a sluit beter aan op zijn omgeving (wel kap, gelijke korrel, gelijke hoogte), maar sluit door diverse aanpassingen in de gevel (dichte gevels, etalage, pinautomaat) niet meer aan bij de bebouwing rondom het perceel.

openbare ruimte

De openbare ruimte kenmerkt zich door een drukke verkeersroute langs de noord-westkant van het Boterdiep. De bebouwing ter plaatse van de burg staat dicht op de weg. Er is in de meeste gevallen geen privé-erf aanwezig aan de voorzijde. Ter plaatse van Molenweg 1 is er een bescheiden groenstrook aangelegd tussen de weg en de bebouwing. De bebouwing is enigszins teruggelegen.

Tussen de weg en het Boterdiep bevindt zich een strook met parkeerplaatsen, enkele groenstroken en een boomsingel. Belangrijk gegeven is de inrit van het tuincentrum annex bloemenzaak. Deze is nu gelegen tussen Molenweg 1 en 1a in.



Molenweg 1a (pand ABN-Amro)



Molenweg 1 (pand Fortis)



achterkant beide percelen



inrit naar tuincentrum



context: panden langs Boterdiep Wz



context: gemeentehuis aan overkant Boterdiep



context: hotel "Gemeentehuis"

2.2 Toekomstige situatie

Voor de nieuwbouw van de 9 senioren appartementen aan de Molenweg 1 te Bedum is gezocht naar een aangrijpingspunt uit het verleden. Daarbij is het uitgangspunt geweest om de sfeer terug te brengen van het vroegere Hotel Krijthe, welke in 1949 is afgebroken. Dit mede om ook de inwoners van Bedum enthousiast te maken. Voor diegene, wellicht de nieuwe (senioren), die zich het nog kunnen herinneren ontstaat er zo een herkenbaar verhaal.

Als motto om dit enthousiasme te versterken is het plan 'Krijthe State' genoemd. Deze benaming zal terugkomen op de gevel, namelijk op de boeidelen waar in de tijd van Hotel Krijthe de tekst 'A.N.W.B.' stond geschreven.

Stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling

De locatie midden in het oude centrum van Bedum bestaat uit een perceel met twee bankgebouwen gescheiden door een toegangsweg naar een achtergelegen tuincentrum Bloemenhuis Balkema welke recht van overpad heeft. Als basis om het plan financieel haalbaar te maken is gekozen om de twee locatie samen te voegen zodat één zelfde gebouw ontstaat, met één stijgpunt. Hierbij kon het parkeren ook worden opgelost. Op een van de twee locaties ontbrak namelijk parkeerruimte aan de achterzijde.

Om één gebouw te creëren is het noodzakelijk om de inrit naar het achtergelegen tuincentrum te verleggen. Hierbij is overleg en inspraak gevoerd met omwonenden. Bijkomend voordeel voor de Bloemenzaak, is dat vanachter de kassa zicht ontstaat op de inrit en naar de openbare weg. Een soort sociale controle en een uitnodigend karakter. Tevens is meegenomen dat reclame ook aantrekkelijkere invulling zal krijgen, dan de losse reclamekar die er nu staat. Verder krijgt deze toegang nu zicht op de bestaande naastgelegen boerderijachtige woning en de zijgevel van het nieuwe Krijthe State. Een straatje met een veel meer dorps karakter dan nu het geval is tussen de bunkerachtige gesloten uitstraling van de bankgebouwen.

Het gebouw zelf heeft een visuele opdeling in vier traveeën met elk een eigen kleur metselwerk. Dit om het plan passend te maken in de korrelgrootte van het straatbeeld en het oude centrum. Om een aansluiting te maken met het kleinere oude woonhuis aan de Molenweg, is het meest linker gebouw in aanzicht het laagste. De dakverdieping heeft een teruggeplaatste verdieping ofwel 'set back' van meer dan 6 meter. De ruimte die hier ontstaat kan dienst doen als dakterras voor het aangrenzende appartement. Dit dakterras heeft een 'set back' van minimaal 2 meter, waardoor deze niet bepalend is voor het straatbeeld en de privacy van de burens.

De visuele opdeling in vier gebouwen wordt extra gescheiden door een transparant en herkenbaar trappenhuis waardoor de mogelijkheid ontstond om het kopgebouw aan Boterdiep Westzijde te verdraaien en zich in deze straat ook te voegen in het straatbeeld. Het uitgangspunt voor de rooilijn van dit kopgebouw is tot stand gekomen na overleg met direct naastgelegen burens. De voorkant van de nieuwe voorgevel is gelijk aan de achtergevel van de woonkamer van de burens. Het trappenhuis zal de uitstraling krijgen van een dorpse steeg. De klinkerbestrating en gevelmetselwerk lopen hier door.

Het uiteindelijke ontwerp is een knipoog naar het vroeger Hotel Krijthe. Herkenbaar is de gevelopbouw en kozijnen die niet een kopie zijn, maar de sfeer oproepen van vroeger.

Het complete complex is door zijn 4-deling passend in de straat. Door het scheiden van deze 4-deling door het trappenhuis ontstaat er en tevens een soort boerderijprincipe met duidelijk kopgebouw een driedelige samenstelling zoals vroeger bij het Hotel Krijthe ook sprake van was.



Hotel Krijthe. Afgebroken 1949.





impressies nieuwe ontwerp ten opzichte van gevel hotel Krijthe

Herdenkingsplaquette razzia 25 april 1944

In de vroege ochtend van 25 april 1944 werd de grootste en doeltreffendste grote razzia in het noorden van ons land in gang gezet. De plaats waar gijzelaars werden klaargezet om weggevoerd te worden naar het concentratiekamp was in het vroegere Hotel Krijthe. In 1989 werd op de plaats van het voormalige Hotel Krijthe in Bedum, in het bankgebouw van Fortis, een plaquette aangebracht om de razzia blijvend te herdenken. Hier worden jaarlijks door burgemeester en herdenkingscomité deze gebeurtenis herdacht en bloemen gelegd. Deze herdenkingsplaquette zal in het nieuwe plan een veel meer prominente en respectvollere plaats krijgen, direct zichtbaar en bereikbaar vanaf de straat. Hierdoor krijgt deze plek in de dagelijkse samenleving extra diepgang voor voorbijgangers / toeristen en versterkt het de gelaagdheid in tijd van deze plek.



impressie herdenkingsplaquette



2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van de Provinciale Verordening (zie hoofdstuk 3) dient voor elk nieuw bestemmingsplan of een Omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub 3a Wabo in de toelichting of onderbouwing een paragraaf opgenomen te worden waarin wordt beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief zich verhoudt tot de bestaande situatie.

In voorgaande paragraaf is het stedenbouwkundig concept beschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt aan ruimtelijke kwaliteit gewonnen. De te slopen panden staan leeg en er is geen zicht op herinvulling. De panden verpauperen doordat geen onderhoud wordt gepleegd. In de verharde ruimte

rondom de panden groeit onkruid en het geheel geeft een troosteloze aanblik. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt dit proces gestopt. Dit komt de kwaliteit van de omgeving ten goede.

Er wordt een plan ontwikkeld dat beter past in de omgeving dan de huidige panden. Zoals beschreven bij de huidige situatie vormen beide panden een dissonant ten opzichte van de overige panden aan het Boterdiep. Met de nieuwe ontwikkeling wordt een gebouw toegevoegd dat zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectonische expressie refereert aan het voormalige hotel "Krijthe", dat tot 1949 op deze plek stond. De nieuwbouw past hiermee in de historische context van de bestaande, overwegend vooroorlogse, panden met een soortgelijke architectonische opzet.

Het stedenbouwkundig concept voorziet in een korrelmaat die past in de structuur van de omliggende panden. Daarnaast is het pand, omdat het twee lagen met kap is, door zijn maat, oppervlakte en hoogte een evenwichtige tegenhanger van het gemeentehuis en het hotel aan de overkant van het Boterdiep. Dit komt de stedenbouwkundige kwaliteit van deze plek ten goede. Het gebouw benadrukt het belang van de plek, een van oorsprong belangrijke kruising in in het dorp.

Kortom, het plan op zich zelf alsmede het feit dat een verpauperde plek op een belangrijke kruising in het dorp wordt herontwikkeld, doen de ruimtelijke kwaliteit in aanzien stijgen. Het plan is tevens beoordeeld door welstand. Zij gaan akkoord met de ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de betreffende ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin is het rijksbeleid met betrekking tot plannen voor ruimte en mobiliteit bepaald. Het rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Barro (Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening)

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer. Daarnaast zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, vanwaar de ladder verder is uitgewerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1** er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2** indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3** indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre -wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.2 provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat betrekking heeft op de ontwikkeling in Bedum is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan en de provinciale omgevingsverordening.

Provinciaal Omgevingsplan

Het provinciale beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (gewijzigd vastgesteld 26-04-2013). Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

Provinciale Omgevingsverordening

Met het POP is ook de bijbehorende provinciale omgevingsverordening (POV) vastgesteld (laatst gewijzigd op 19-09-2013). In de verordening is aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Uit de omgevingsverordening volgt dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over ruimtelijke kwaliteit dient te bevatten. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie en ligt in bestaand stedelijk gebied. Veel van de regels uit de POV zijn niet van toepassing, omdat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing in het buitengebied en het plan geen overlast met zich meebrengt voor wat betreft duisternis en stilte. Door met veel aandacht voor de architectuur en ruimtelijke inpassing woongebouwen te realiseren, wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. Ook wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij eerst aan intensivering, revitalisering en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied wordt gewerkt voordat nieuwe stedelijke bestemmingen mogelijk worden gemaakt. De wijze waarop ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd, is verwerkt in hoofdstuk 2. Het plan past binnen het provinciale omgevingsbeleid.

regionale woningbouwafspraken

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

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

Op de locatie Krijthe State zullen 9 appartementen worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt derhalve 9 woningen. Er worden 2 kantoorpanden afgebroken. De toename van de woningvoorraad bedraagt derhalve 9 woningen.

Het betreft hier een herstructureringslocatie – vanwege de langdurige leegstand – met een hoge urgentie. Het regionaal instemmingsmodel voorziet hierin onder ‘*PM invulling vrijkomende locaties*’. Hiervoor is een plancapaciteit gereserveerd van 40 woningen. Hiervan zijn in 2014 vier benut t.b.v. het bestemmingsplan ‘Bedum Kern Locatie Bederawalda’.

De resterende plancapaciteit voor ‘invulling van vrijkomende locaties’ bedraagt:
 $40 - 4 - 9 = 27$ woningen

Zie onderstaande uitsnede van de planningslijst.

| | | | | Naam plan | Type locatie | Naam ontwikkelaar |
|---|---------------|------------|----------|-----------------------------------|---|-------------------|
| plancode (gemeente + volgnr prioriteit) | RGA scenario | capaciteit | gemeente | Naam plan | U(itbreiding), I(nbreiding) of H(erstructurering) | Naam ontwikkelaar |
| | | | | | | |
| BED 007 | Scenario 1000 | 40 | Bedum | PM invulling vrijkomende locaties | I | koop / huur |

3.3 gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn het structuurplan Bedum – Onderdendam (2006) en de gemeentelijke welstandsnota (2003) van belang.

Structuurplan Bedum – Onderdendam (2006)

Het structuurplan dateert uit 2006 en is gericht op de ruimtelijke weergave van een woningbouwprogramma van 1200 woningen en 12 ha. bedrijventerrein. Hierbij is een ruimtelijke en landschappelijke analyse gemaakt en zijn oplossingsrichtingen weergegeven voor de invulling van het woningbouwprogramma. Beschreven is op welke manier de kernen zich in relatie tot het buitengebied dienen te ontwikkelen. De visie heeft een looptijd tot 2019 met een doorkijk naar 2030.

In de analyse wordt voor het dorp Bedum weergegeven wat de landschappelijke structuren zijn en hoe deze gebruikt kunnen worden voor nieuwe ontwikkelingen. Het Boterdiep met aan weerszijden lintbebouwing is één van de belangrijkste dragers van het dorp Bedum. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van een historische kern, ten oosten van het Boterdiep.

Het structuurplan is vooral gericht op het faciliteren van uitbreidingsplannen. In het structuurplan wordt gesteld dat het nieuwe ontwikkelingen in het centrum zicht moeten verhouden tot de beschreven kwaliteiten van het centrum en dat deze moeten voorzien in een behoefte die aansluit bij de woningbouwopgave.

welstandsnota (2003)

De welstandsnota in Bedum dateert van 2003. In de welstandsnota worden 11 gebieden onderscheiden met een specifiek welstandsbeleid. Binnen de plangebieden worden vier niveaus van beleidsregimes onderscheiden: *handhaven*, *respecteren*, *incidenteel wijzigen* en *planmatig wijzigen*. Het plangebied valt in gebied II (Boterdiep O.z., W.z., Z.z. en Molenweg).

De beleidsintenties zijn als volgt weergegeven:

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** dienen te worden **gerespecteerd**. Onder 'respecteren' wordt verstaan: *'bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.'*

Voor het betreffende deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld:

Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen.

Hoofdvorm van de gebouwen

- één tot twee bouwlagen met een hellend dak
- gevelritmiek (gevelbreedte) wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen

Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter van het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- gevels direct aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de openbare weg moet zijn gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw rode bakstenen en pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- bij vrijstaande bijgebouwen mag i.p.v. metselwerk ook hout voor de wanden en voor de daken i.p.v. pannen, singels, golf- of dakpanplaten (zwart of aardtinten) worden toegepast
- reclames mogen niet het gevelbeeld of straatbeeld domineren (Molenweg/Boterdiep Z.z.)(zie bijlage 4)

3.4 conclusie beleidsanalyse

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijks- en provinciaal beleid staan deze ontwikkeling niet in de weg. Het plan voldoet aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en aan de gestelde kwaliteitsnormen uit het POP waarmee wordt voldaan aan de belangrijkste voorwaarden van rijk en provincie. Het bouwplan past in de woningbouwopgave zoals deze zijn vastgelegd in het kader van regionale woningbouwafspraken.

Het bouwplan past in het structuurplan Bedum – Onderdendam. Daarmee staat ook het gemeentelijk beleid deze ontwikkeling niet in de weg. Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota. Op 7 oktober 2013 (adviesnummer BED13-019) heeft de welstandscommissie positief advies uitgebracht.

Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. In het kader van de planprocedure dient te worden beoordeeld of deze omgevingsaspecten voldoende gewaarborgd kunnen worden. Tevens dient beschreven te worden welke maatregelen genomen moeten worden indien dat niet het geval is.

4.1 Flora en Fauna

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

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als (onderdeel van de) Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De planlocatie ligt midden in een dorpskern. De afstand tot Natura2000-gebieden is groot. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, wordt geen invloed verwacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen niet 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.

Door Buro Bakker (d.d. 1 mei 2014, bijlage 2) is een quickscan 'Toetsing Flora en faunawet voor de sloop van twee panden in Bedum' gedaan. De aanwezigheid van matig zwaar en zwaar beschermde diersoorten kan op voorhand worden uitgesloten. De overige in het plangebied gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd.

Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat het aspect ecologie op dit moment geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

In is Verdrag van Valletta/Malta ondertekend. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische

waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op 23-4-2014 heeft Libau een archeologisch bureauonderzoek (rapport 14-98, bijlage 3A) gedaan naar deze locatie.

bureauonderzoek archeologie

Het plangebied ligt binnen de oude middeleeuwse kern van Bedum en ligt op het westelijk deel van de wierde Bedum. Het oostelijk deel van de wierde (ten oosten van het Boterdiep) is aangeduid als monument (AMK-terrein 6731). Ook grenst het plangebied aan het terrein waarop vanaf ongeveer de 10de eeuw tot in de 17de eeuw de Radfriduskapel stond. Dit terrein is als rijksmonument beschermd (AMK-terrein 290). Bij eerdere opgravingen zijn op dit terrein resten van grote archeologische waarde gevonden. In het plangebied bestaat daarom een grote kans op archeologische resten vanaf de oudste bewoningsfase van Bedum in de 10de eeuw, de ophoging tot wierde of podium en het gebruik gedurende de middeleeuwen en nieuwe tijd. Ook kunnen archeologische resten worden aangetroffen die samenhangen met bouw, gebruik en afbraak van de Radfriduskapel en mogelijk ook van de aanleg van het Boterdiep.

De bodem zal in het plangebied gedeeltelijk zijn verstoord door de aanwezige bebouwing. De mate van de verstering is onbekend. De verwachting is dat de bodem buiten het bebouwde gebied en onder de aanwezige funderingen intact zal zijn. Bovendien worden de oudste resten van Bedum afgedekt door de later aangelegde wierde. De funderingswijze van de nieuwbouw is niet exact bekend. Waarschijnlijk wordt onder het appartementencomplex een kruipruimte aangelegd. In dat geval wordt geadviseerd om de bodemingrepen (het uitgraven van de bouwput) onder archeologische begeleiding uit te laten voeren (Archeologische Begeleiding protocol opgraven).

archeologische begeleiding

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied en het feit dat in de directe omgeving bijzondere archeologische vondsten zijn gedaan (op AMK-terrein 290), zullen de sloop en bouwwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Hierdoor worden mogelijke archeologische vondsten direct veilig gesteld of kan bepaald worden in welk opzicht deze kunnen worden geborgd.

Voor een archeologische begeleiding is een door de bevoegde overheid (gemeente Bedum) goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) benodigd. In het PvE zijn de eisen waaraan het veldwerk moet voldoen omschreven. Daarnaast wordt geadviseerd om de sloopwerkzaamheden die onder maaiveld plaatsvinden te laten begeleiden door een archeoloog (Archeologische Begeleiding beperkte verstering). Op deze wijze worden tot op heden intacte archeologische resten, die tijdens de sloopwerkzaamheden alsnog verstoord zouden (kunnen) raken, gedocumenteerd. Ten behoeve van deze begeleiding is eveneens een goedgekeurd PvE noodzakelijk. Beide begeleidingen (sloop en uitgraven bouwput) kunnen tezamen in één PvE worden gevat.

Mocht in het plangebied toch een andere funderingswijze aan de orde zijn of mochten nadere details bekend zijn waardoor het archeologisch advies zou kunnen wijzigen dan wordt Libau hier zo spoedig mogelijk van op de hoogte gesteld, zodat indien nodig het advies aangepast kan worden.

conclusie

In principe is het nieuwbouwplan uitvoerbaar mits, zowel de sloop van zich onder het maaiveld bevindende ruimten alsmede het uitgraven van de bouwput ten behoeve van het nieuwbouwplan onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Hiertoe zal een PvE moeten worden opgesteld. Voor deze ruimtelijke onderbouw is het aspect archeologie, door de uitvoering van archeologische begeleiding via een PvE, voldoende belicht. Met het in acht nemen van deze eisen is het nieuwbouwplan in principe uitvoerbaar. Het PvE (bijlage 3B) wordt nog opgesteld en zal worden bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouw.

cultuurhistorie

De te slopen panden hebben weinig tot geen cultuurhistorische waarden. Op de locatie stond vroeger het hotel Krijthe. Het nieuwbouwplan is een verwijzing daarnaar. In hoofdstuk twee wordt hier een uitgebreide toelichting op gegeven. Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie kan gesteld worden dat de situatie sterk positief verbeterd.

4.3 Verkeer en parkeren

Het appartementencomplex voorziet in een parkeerbehoefte. Naast een behoefte voor bewoners moet er ook rekening gehouden worden met een parkeerbehoefte voor bezoekers. De norm is 1 parkeerplaats per appartement. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met voldoende bergingsruimte voor fietsen. In het plan zijn op het eigen perceel 7 parkeerplaatsen onder een carport en 2 inbandige parkeerplaatsen in een garagebox opgenomen. Het bouwplan voldoet daarmee aan de parkeernorm. Ook worden er op het binnenterrein 7 bergingen gerealiseerd. Samen met de bergingsruimte in de 2 garages kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen voor alle 9 appartementen is opgelost. Het bezoekersparkeren dient plaats te vinden in de openbare ruimte. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat bezoekers parkeren bij het naastgelegen tuincentrum. Gezien de aanwezigheid van een groot aantal parkeerplaatsen langs de Molenweg en het Boterdiep, mede aangelegd vanwege de aanwezigheid van twee bankgebouwen waarvan ook een ruime parkeerbehoefte uitging, mag aangenomen worden dat er voldoende ruimte is.

Het perceel wordt aan de westkant ontsloten met een inrit die tevens fungeert als ontsluiting naar het tuincentrum. Deze komt uit op de Molenweg. Ten opzichte van de huidige situatie schuift de inrit op. Qua verkeersbelasting op de Molenweg is de verwachting dat deze afneemt omdat de functie verandert van dienstverlening naar wonen. De verkeersbelasting vanuit het tuincentrum zal gelijk blijven.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in dit gebied is het wegverkeer.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan.

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 9 woningen gerealiseerd en worden twee bedrijfsgebouwen gesloopt. Het plan draagt dus “niet in betekenende mate” bij aan de luchtkwaliteit. Het plan kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

4.5 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een projectgebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Voor zowel Molenweg 1 (projectnummer 210.65.199) als Molenweg 1a (projectnummer 213.50.174) zijn door BME Asbestconslut bv verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage 4A en 4B bijgevoegd, *waarbij opgemerkt dat het onderzoek voor Molenweg 1 is geadresseerd als Molenweg 1a (pand ABN-Amro). De onderzochte locatie is wel Molenweg 1.* Voor Molenweg 1 was al eerder een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 4C.

Beide onderzoeken tonen aan dat er licht verhoogde gehalten (PAK, PCB, lood, barium, kwik en nikkel) in de bodem (bovengrond, ondergrond, grondwater) zijn aangetroffen. Hierdoor kan niet gesteld worden dat de locatie ‘niet verdacht is’. Echter de geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

De gedane metingen zijn uitgevoerd rondom de bestaande gebouwen. Daarmee is niet het gehele terrein onderzocht. In een reactie heeft de gemeente aangegeven dat de omgevingsvergunning verleend wordt onder de voorwaarde dat binnen 3 weken voor aanvang van de nieuwbouw alsnog een verkennend bodemonderzoek gedaan wordt ter plaatse van de panden.

Voor de ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat het aspect bodem op dit moment geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluidhinder

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de wet heeft elke wet een zone. Op basis van art. 74 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt.

Alle relevante wegen in de nabije omgeving betreffend 30 km-wegen. Daar wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u geen geluidzone hebben, is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de gevels wel inzichtelijk gemaakt (Spreeu, rapport: 20140844, bijlage 5). De geluidsbelastingen zijn berekend zonder aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Molenweg bedraagt ten hoogste $L_{den} = 62$ dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) en ten gevolge van het Boterdiep Wz ten hoogste $L_{den} = 54$ dB (excl. aftrek 110g Wgh). Omdat de wegen niet zoneplichtig zijn, hoeven geen hogere waarden worden vastgesteld. De geluidwering van de gevels dient te voldoen aan de minimumwaarde van 20 dB conform art. 3.2 Bouwbesluit.

Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting wordt door het bureau in overweging meegegeven dat met doelmatige voorzieningen een karakteristieke geluidwering kan worden gerealiseerd van orde grootte $62 - 33 = 29$ dB. In praktijk betekent dit dat normale beglazing kan worden gebruikt, maar dat speciale ventilatieroosters worden geplaatst.

Voor wat betreft het aspect geluid is het bouwplan uitvoerbaar.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszonering lijst 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.

Het bestemmingsplan Bedum kern laat diverse functies toe in de omgeving van Molenweg 1 / 1a: wonen, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk en horeca (zie ook de afbeelding bestemmingsplan in hoofdstuk 1). Volgens Bedrijven en milieuzonering hebben deze functies een milieucategorie 1 of 2. De richtafstand is 10 – 30 meter. Over het algemeen kan worden gesteld dat milieucategorie 2-bedrijven zich goed verhouden tot de woonomgeving. Deze bedrijven worden in ieder geval niet beperkt in de bedrijfsvoering door het toevoegen van woningen op de bedoelde percelen.

Bedrijven met een zwaardere milieucategorie bevinden zich op grotere afstand. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet voor beperkingen zorgt voor bedrijven in de omgeving. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

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 o.a. 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 ééns 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 o.a. de aanwezige hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

In opdracht van de gemeente is een inventarisatiedocument Externe Veiligheid opgesteld (vastgesteld in college van B&W 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 de appartementen Krijthe State te Bedum (Onderzoek Externe Veiligheid appartementencomplex Krijthe State te Bedum, 24 maart 2014). 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 meter. De grens van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 730 meter. Dit is buiten de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld. Wanneer ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute, maar buiten 200 meter 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 24 maart 2014, is daarom voorgelegd aan de Veiligheidsregio Groningen. De Veiligheidsregio Groningen heeft advies uitgebracht ten aanzien van het groepsrisico (brief van 10 april 2014); de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid geen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen. Uit de beoordeling en toetsing blijkt dat voldaan kan worden aan de veiligheidsnormen. De geplande ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de bouw van appartementen Krijthe State te Bedum. Ondanks de beoogde maatregelen blijft de kans op een ongeval echter altijd aanwezig (restrisico). Daarvan wordt kennis genomen. Het onderzoek externe veiligheid (Steunpunt externe veiligheid Groningen, d.d. 24-3-2014) en het advies van de Veiligheidsregio Groningen (brief d.d. 10-4-2014, ref.nr. VR 14.4308927) zijn als bijlage 6a en 6b toegevoegd.

4.9 conclusie

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat diverse belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Op alle relevante thema's blijkt het nieuwbouwplan uitvoerbaar. Ten behoeve van het thema archeologie is archeologische begeleiding tijdens de sloopwerkzaamheden en het uitgraven van de bouwput noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Water

Verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de watertoets. Deze is aangevraagd bij het waterschap Noorderzijlvest op 1-4-2014 (dossiercode 20140401-34-8745). Hieronder volgen de resultaten, de toets is als bijlage opgenomen.

5.1 Watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een watertoets gedaan door het waterschap Noorderzijlvest. In bijlage 7 zijn de resultaten te zien met een uitgebreide toelichting op de verschillende aspecten van water. De belangrijkste conclusies uit de watertoets zijn als volgt:

compensatie

Bij een toename van verhard oppervlakte met meer dan 750 m² is extra watercompensatie nodig ten behoeve van de waterberging. In het betreffende plan neemt het oppervlakte aan verhard gebied juist af. Er is dus geen compensatie nodig.

afkoppeling

Er is geen open water aanwezig waar rechtstreeks op mag worden afgekoppeld. Dit is niet toegestaan op het naast gelegen Boterdiep. Het appartementengebouw wordt uitgevoerd in een 'gescheiden' rioleringsstelsel. Regen en afvalwater worden gescheiden geloosd op de gemeentelijke riolering. Bij een toekomstige reconstructie van de Molenweg wordt het aspect 'afkoppeling' opnieuw onderzocht.

overige maatregelen

Op het perceel wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het is van belang dat het te verharde oppervlakte niet bestaat uit uitlogende materialen.

5.2 conclusie

Met het in acht nemen van maatregelen zoals het afkoppelen van regen- en afvalwater op het rioleringsstelsel alsmede het toepassen van niet uitlogende materialen kan het waterschap instemmen met de planontwikkeling. Compensatie van oppervlaktewater is niet aan de orde. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

6.1 economische haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om een tweetal percelen in de kern van Bedum te herontwikkelen. De kosten voor de bouw alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de initiatiefnemer worden gedragen.

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en de aanvrager gesloten anterieure overeenkomst.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing behoort bij een aanvraag om omgevingsvergunning welke de gebruikelijke juridische procedure zal doorlopen. Hierbij wordt de uitgebreide procedure toegepast wat inhoudt dat de onderbouwing ter inzage komt te liggen. Dat is het moment waarop eenieder een zienswijze kan indienen.

Voorafgaand aan de formele procedure is overleg gevoerd met de directe burens. Op 28-2-2014 is overleg geweest met vertegenwoordigers van het naastgelegen bloemenhuis Balkema (Molenweg 1c). Er zijn afspraken gemaakt over de toegangsinrit tot het tuincentrum en over het parkeren. Tevens zijn diverse afspraken gemaakt over reclame-uitingen voor het tuincentrum, welke in deze ontwikkeling worden meegenomen. De eigenaar van het tuincentrum geeft aan dat toekomstige bewoners van de Krijthe-state eventueel bezwaar kunnen maken tegen de milieuvergunning van het tuincentrum, vanwege de aanvoer van bloemen in de ochtend. In de verkoopovereenkomst met bewoners zal dit worden vermeld. Na het gesprek zijn nog aanvullende mails gestuurd. Naar aanleiding hiervan zijn afspraken vastgelegd over onder andere het onderhoud van de inrit, recht van overpad, schade tijdens de bouw, etc. Hiermee kan worden gesteld dat goed gekeken is naar de belangen van het tuincentrum. Noodzakelijke afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst tussen beide partijen.

Daarna is, eveneens op 28-2-2014 overleg gevoerd met de burens van perceel Molenweg 2. Er zijn diverse afspraken gemaakt over de inrichting van de ruimte rondom de gebouwen, het openhouden van een strook van 4 meter tussen de inrit en het perceel Molenweg 2 en over onderhoud van de te plaatsen coniferen op de perceelsgrens. Met de gemaakte afspraken geeft de eigenaar van het perceel aan in te kunnen stemmen met de plannen.

Op 12-3-2014 is extra overleg geweest met de eigenaar van Molenweg 2. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de inrit. Deze komt nu op 5 meter waardoor het gehele gebouw opnieuw ingetekend zal worden. Ook zijn er nieuwe afspraken gemaakt over grondverkoop van de eigenaar van Molenweg 2 ten behoeve van het plan. Tot slot is afgesproken dat de huidige pinautomaat ter plaatse niet terugkomt in het nieuwe plan.

Op 27-2-2014 is overleg geweest met de eigenaar van het perceel Boterdiep Wz 2. Ook met deze buurman zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de ruimte rondom de bouwontwikkeling en over te herstellen delen van het perceel Boterdiep Wz 2.

Met de verschillende omwonenden is afgesproken dat contact wordt onderhouden en dat de definitieve aanvraag inclusief deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd voordat deze wordt ingediend. De resultaten van de zienswijzenperiode worden nog toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

6.3 conclusie

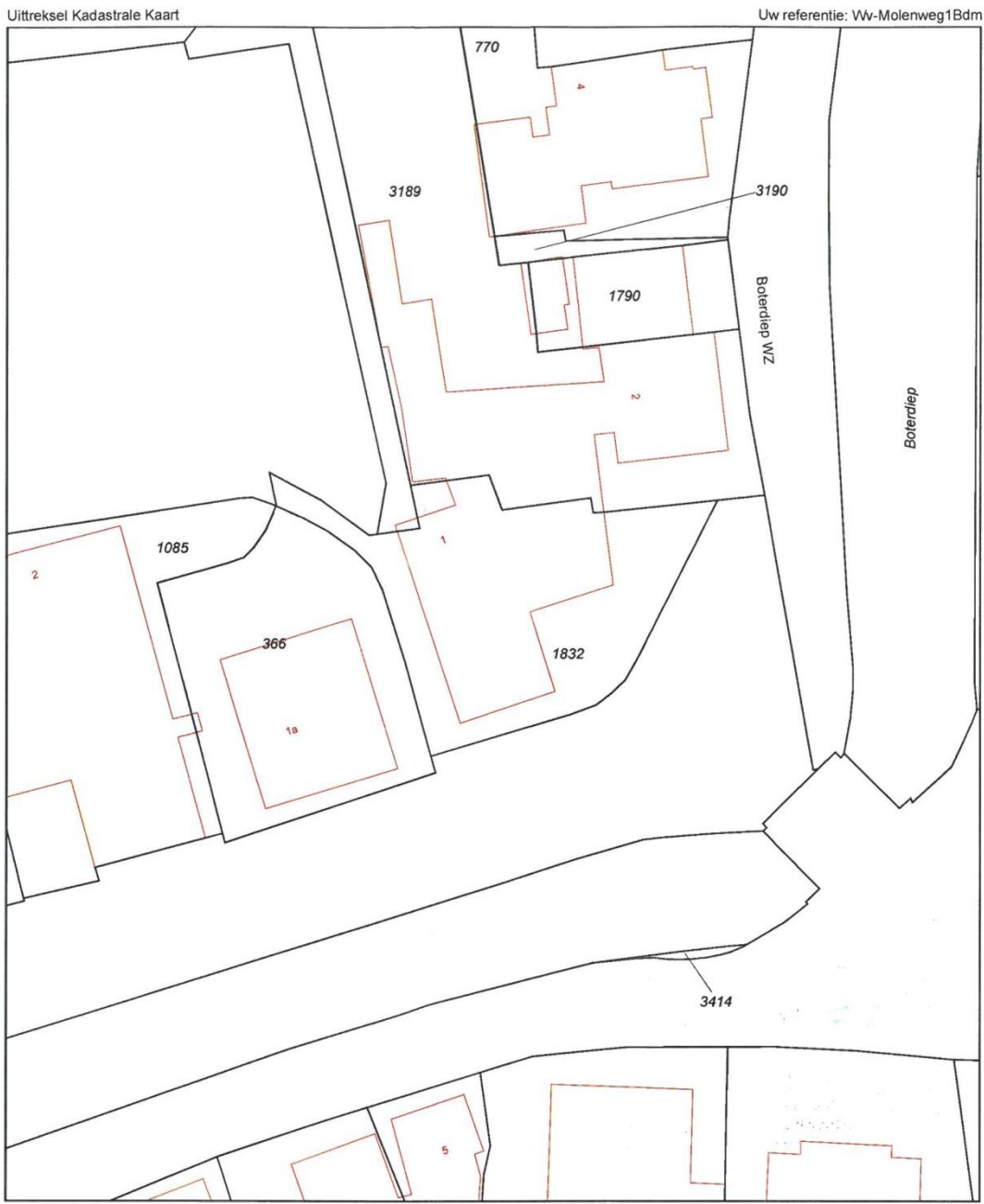
Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan meerdere malen met directe burens is besproken. Het plan is voorgelegd en aangepast naar aanleiding van opmerkingen. Er zijn diverse afspraken gemaakt over inrichting, parkeerplaatsen, toegangen en onderhoud van groen. Daarnaast is afgesproken dat de omwonenden op de hoogte gehouden zullen worden van de planvorming en worden nog enkele suggesties in overweging genomen. Het plan kan vooralsnog rekenen op de steun van de direct omwonenden. Aangenomen kan worden dat de maatschappelijke haalbaarheid onder de direct omwonenden aangetoond kan worden.

De economische uitvoerbaarheid kan eveneens worden aangetoond. Doordat een anterieure overeenkomst is gesloten is het kostenverhaal verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Bijlagen

- 1 uittreksel kadastrale kaart
- 2 quickscan Flora en fauna (Buro bakker, d.d. 1-5-2014)
- 3 archeologisch onderzoek
 - a archeologisch bureauonderzoek Libau (nr. 14-98)
 - b PvE archeologie
- 4 bodemonderzoek
 - a verkennend bodemonderzoek Molenweg 1 (BME Asbestconsult, 210.65.199)
 - b verkennend bodemonderzoek Molenweg 1a (BME Asbestconsult, 213.50.174)
 - c historisch bodemonderzoek Molenweg 1 (BME Asbestconsult, 210.65.199)
- 5 rapport geluidhinder (bureau Spreen, rapport 20140844)
- 6 toets externe veiligheid
 - a Onderzoek Steunpunt externe veiligheid Groningen, d.d. 24-3-2014
 - b Advies Veiligheidsregio, brief d.d. 10-4-2014, ref.nr. VR 14.4308927
- 7 watertoets d.d. 1-4-2014, dossiercode 20140401-34-8745

Bijlage 1 Uittreksel kadastrale kaart



| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 februari 2014</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente BEDUM</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1832</p> | |
|--|--|--|