



HKB

stedenbouwkundigen

groningen rotterdam

Bestemmingsplan Bedum Ter Laan - Fase 4

gemeente Bedum
vastgesteld, 20 december 2007

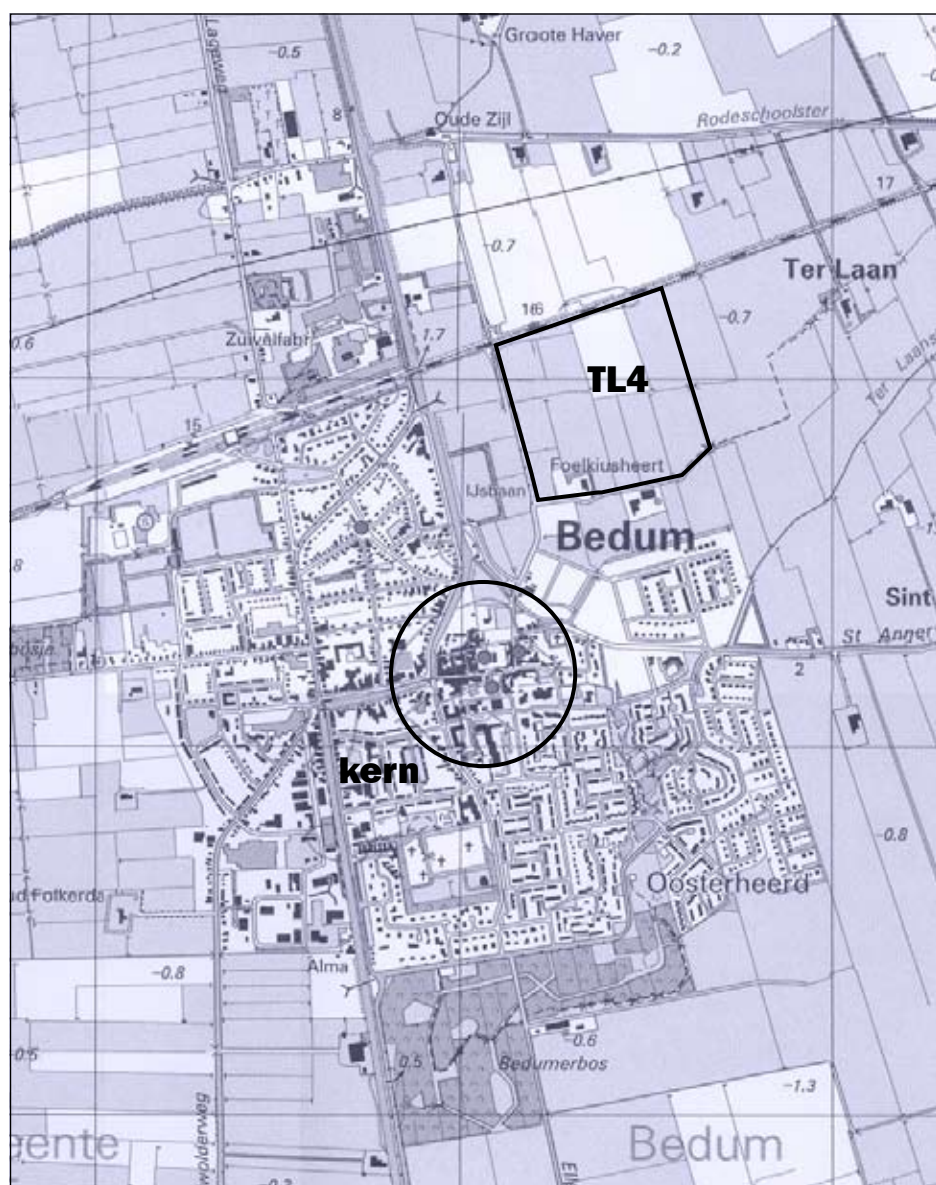
Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	5
2. Beleidsaspecten	6
2.1. Huidige positie	6
2.2. Regionaal / provinciaal beleid	6
2.3. Gemeentelijk beleid	8
3. Planologische randvoorwaarden	11
3.1. Bodem	11
3.2. Archeologische waarden	11
3.3. Waterparagraaf	13
3.4. Natuurwaarden	14
3.5. Bodemkwaliteit	15
3.6. Geluidhinder	16
3.7. Externe veiligheid	20
3.8. Luchtkwaliteit	21
4. Ontwerpbeschrijving	25
4.1. Hoofdopzet Ter Laan 4	25
4.2. Stedenbouwkundige uitwerking	27
4.3. De Randen en De Lanen	29
4.4. Deelgebieden: eigen woonmilieus	32
4.5. Duurzaamheid	36
4.6. Watertoets	41
5. Juridische toelichting	42
5.1. Algemeen	42
5.2. Plankaart	42
5.3. Voorschriften	43
6. Uitvoerbaarheid en procedure	50

Bijlagen

- 1.** Beeldkwaliteit openbare ruimte
- 2.** Beeldkwaliteit bebouwing
- 3.** Overlegreacties
- 4.** Beantwoording inspraakreacties



ligging Ter Laan 4 t.o.v. kern Bedum

1. Inleiding

dorpsuitbreiding

De afgelopen jaren is de kern Bedum fors gegroeid en wordt het dorpsgebied gekenmerkt door gevarieerde woonmilieus. Na het gereed komen van de uitbreidingen Oosterheerd aan de zuid-oostzijde van Bedum tot begin jaren negentig zijn plannen ontwikkeld voor nieuwe uitbreidingen aan de noordoostzijde van Bedum. Deze plannen betreffen het gebied Ter Laan dat in fases is ontwikkeld/ gerealiseerd tussen 1992 en 2000. Ook in de komende jaren zal Bedum verder groeien en zich blijven ontwikkelen, mede om invulling te geven aan de toebedeelde (regionale) schakelfunctie tussen stad en platteland. In het voorliggende plan wordt het kader voor de ontwikkeling van de laatste fase -Ter Laan 4- beschreven. Dit mede tegen de achtergrond van de gebiedsbegrenzing zoals opgenomen in het Gemeentelijk Structuurplan 1996 en het provinciaal/gemeentelijk woningbouwbeleid.

ontwikkelingsstrategie

Het voor uitwerking opgestelde stedenbouwkundig plan -met onderdeel Beeldkwaliteit- betreft de gehele 4e fase, waarbij de realisatie gefaseerd zal verlopen. Het plan Ter Laan 4 zal hoofdzakelijk door één ontwikkelaar worden gerealiseerd. Dat maakt het beter mogelijk de wijk een bepaalde architectonische bedoeling te laten uitstralen dan wanneer er sprake is van deelplannen van verschillende ontwikkelaars. Het is nu bijvoorbeeld mogelijk om met een beperkt aantal ontwerpen, door middel van menging van deze verschillende woningontwerpen, méér variatie in woningtypes per straat of deelgebied te realiseren omdat deze op meerdere locaties kunnen worden gebouwd. Bij deze strategie blijven de mogelijkheden voor fasering behouden.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een bouwprogramma voor ca. 335 woningen, waarin halfvrijstaande woningen (in verschillende prijssegmenten) het grootste aandeel hebben, ongeveer 60%. Daarnaast is uitgegaan van ongeveer 20% vrijstaande (deels vrije kavels) en ongeveer 20% rijwoningen. Gestapelde woningen worden in dit plan niet voorzien.

Het bouwprogramma kan door de tijd heen wijzigingen ondergaan, bijvoorbeeld onder invloed van de marktvraag. Daarom is, bij de uitwerkmogelijkheden voor de verkavelingen, in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met verschillende bouwtypologieën binnen dezelfde stedenbouwkundige opzet. Daardoor kunnen verschuivingen binnen het programma zonder ruimtelijke inpassingsproblemen opgevangen worden.

opzet toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat de juridisch/planologische regeling voor gebiedsontwikkeling. Met de volgende planonderdelen wordt allereerst ingegaan op relevante regionale, provinciale en gemeentelijke beleidsaspecten (hoofdstuk 2), alsmede planologische randvoorwaarden daarbij (hoofdstuk 3).

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de ontworpen hoofdopzet en stedenbouwkundige uitwerking gegeven. Voorgaande onderdelen vormen de basis voor de juridische regeling. Deze is vervat in de van het bestemmingsplan deel uitmakende plankaart met bijbehorende voorschriften en wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

Tot slot wordt met het afsluitende hoofdstuk 6 ingegaan op uitvoerbaarheid en de resultaten van de gevolgde overlegprocedure. Dit is aangevuld met de resultaten van de inspraakprocedure en het gemeentelijk commentaar daarop.

2. Beleidsaspecten

Met volgende onderdelen wordt ingegaan op de huidige positie van Bedum, gevolgd door relevante beleidsaspecten vanuit regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit vooral gericht op woningnieuwbouw.

2.1. Huidige positie

Met een inwonertal van 10.690 op 1 januari 2006 en een woningvoorraad van 4.150 woningen en 378 wooneenheden kent de gemeente een relatief hoge gemiddelde woningbezetting. Hiervan bevinden zich 8.600 inwoners, 3.280 woningen en 378 wooneenheden in de kern Bedum, welke een belangrijke groei vanaf circa 1970 heeft gekend. In de tachtiger en negentiger jaren is het accent nog meer komen te liggen op de realisatie van woningen in de vrije marktsector, na een periode waarin vooral woningen in de sociale huursector zijn gebouwd. Een concentratie van nieuwbouw heeft vooral op de locaties Oosterheerd, Langs de Lijn, Uilenest en Ter Laan plaatsgevonden. Daarnaast zijn in oudere dorpsdelen meerdere nieuwe invullingen gerealiseerd met woon(zorg)projecten. Daaronder de Walfridushof, in de omgeving Burchtstraat/Burchtplein, nabij het oude centrum en recent de nieuwbouw Alegunda Ilberi en woongebouwen aan de Prof. Boermastraat.

De nabijheid van de stad Groningen maakt Bedum een aantrekkelijk forenzendorp voor met name gezinnen met opgroeiende kinderen. Ook voor ouderen uit het omliggende landelijke gebied is Bedum aantrekkelijk, vooral door het aanwezige voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid. Door de functie als schakelgemeente is een blijvend hoog niveau van deze verbindingen met de stad noodzakelijk en wordt ook naar de toekomst een goed voorzieningenniveau nagestreefd. Daardoor wint Bedum als woondorp aan aantrekkelijkheid. Om toekomstige ontwikkelingen na uitbreiding in Ter Laan fase 4 te kunnen sturen is een nieuwe structuurvisie vastgesteld (juli 2006). Deze brengt de gewenste ontwikkelingsrichting tot 2019 (en verdere doorkijk) voor de in regioverband toegekende woningbouwopgave in relatie met het bestaande dorpsgebied, het landschap en de bijbehorende (hoofd)infrastructuur. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het nu aan de orde zijnde uitbreidingsgebied Ter Laan fase 4.

2.2. Regionaal / provinciaal beleid

schakelfunctie

Vanuit het regionale en provinciale beleid (Regiovisie Groningen-Assen 2030, Provinciaal OmgevingsPlan en Gebiedsuitwerking Noord) wordt de aan Bedum toegekende schakelfunctie door de gemeente uitgewerkt en waargemaakt binnen het streven naar behoud van de dorpsidentiteit. Schakelkernen als Bedum (maar ook Ten Boer, Winsum en Zuidhorn) zorgen ervoor dat voldoende (centrum)voorzieningen aanwezig zijn, niet alleen voor de eigen bevolking, maar ook voor het omringende landelijk gebied ten noorden van de stad Groningen dat op Bedum is georiënteerd. Daarnaast wordt ingezet op een versterking van werkgelegenheidsaspecten, uitbreiding bedrijventerrein, recreatieve mogelijkheden, alsmede een goede bereikbaarheid via wegen en spoor. Dit omvat tevens de mogelijkheden voor openbaar vervoer (bus/trein). Verder wordt uitgegaan van de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woningbouwprogramma. Dit

dient niet alleen te voorzien in de eigen dorpsbehoefte maar tevens mogelijkheden te bieden voor het woningaandeel vanuit de regiobehoefte. Daarbij gaat kwaliteit voor kwantiteit en vindt woningbouw niet alleen plaats op uitbreidingslocaties maar ook (al dan niet na sloop) in herstructureringsgebieden binnen en grenzend aan het dorpscentrum.

POP

Het Provinciaal OmgevingsPlan wijst met de functiekaart voor 2010 het gebied ten noordoosten van de kern Bedum, tot aan de spoorlijn, aan als toekomstig stedelijk gebied (uitbreidingswijk Ter Laan 4). De kaart met aanduidingen water en milieu geeft voor Bedum aan dat sprake is van een aanzienlijke grondwateronttrekking door industrie in het noorden van de kern door zuivelfabriek Friesland Foods. De infrastructuurkaart vermeldt het streven naar de inrichting van een transferium. Tot slot geeft de perspectiefkaart voor 2030 aan dat Bedum via stadsgewestelijk openbaar vervoer (STOV) als onderdeel van het maatregelenpakket Bereikbaarheid regio Assen-Groningen (BAG) verbonden zal worden met de stad Groningen. Het tracé van de huidige spoorlijn Groningen-Delfzijl vormt daarbij het uitgangspunt. Ook de plannen voor een transferium zijn afkomstig uit het BAG-pakket. Tot slot is voor de kortere termijn het gebied ten westen van Bedum aangewezen als zoekruimte voor wonen (toekomstig gebied Folkerda), overeenkomstig het Gemeentelijk Structuurplan 1996 en Woonplanbeleid 2002.

opgave

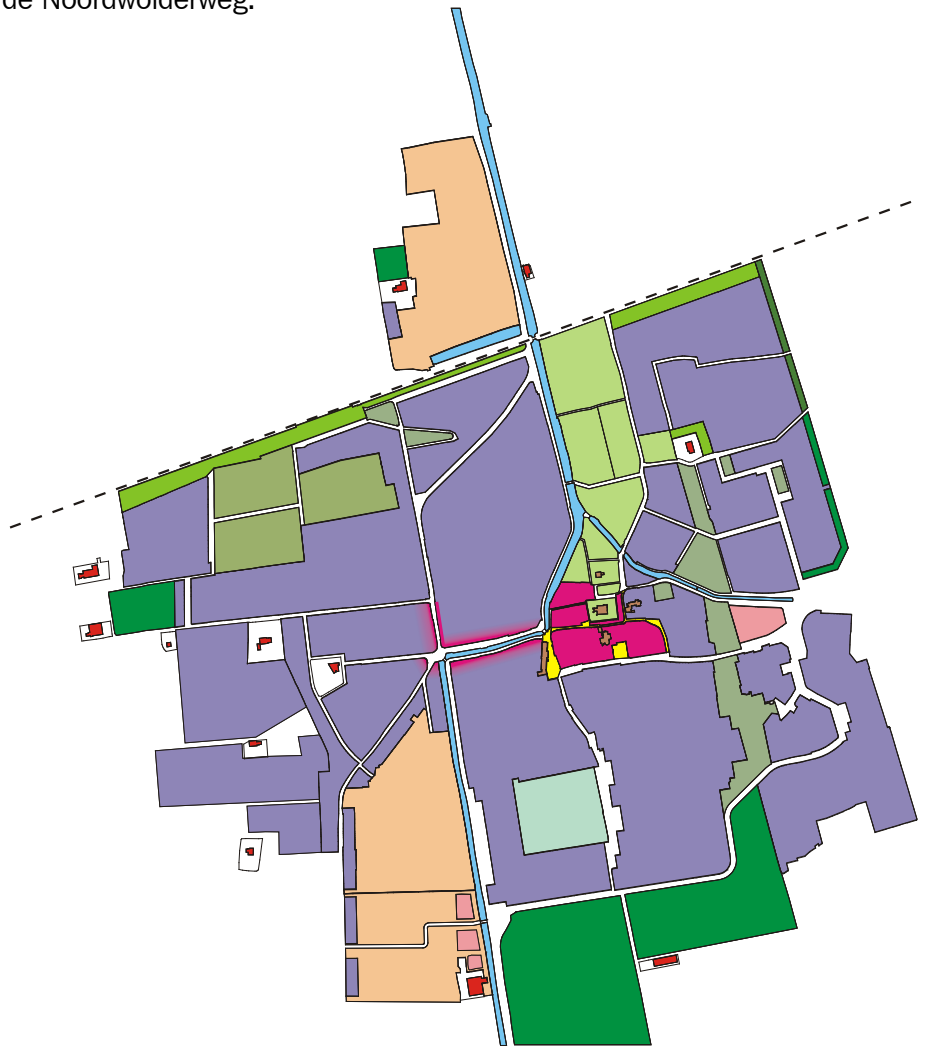
De provinciale (streekplan uitwerkings)nota Bouwen en Wonen 2005-2008 stelt, in navolging van de rijksnota Wonen (2000), de wensen van de consument centraal. Doel is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod. Dit moet worden bereikt door een voortvarende aanpak van de nieuwbouw en een forse verhoging van de transformatieplannen. In de provincie Groningen is sprake van tekorten in dure koopwoningen en in huurappartementen voor ouderen en starters. Dit tekort moet met name worden opgeheven door transformatie van/ herstructurering binnen de bestaande woningvoorraad, vooral in de sociale huursector.

De nota geeft ook de basisruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad per gemeente aan. Tevens is geconcludeerd dat de uitvoering van (her)bouwprogramma's nog volop plaatsvindt. Voor Bedum resteert vanaf 2007 op basis van het Woonplan nog 62 procent (absoluut: 239 woningen) van de totale nieuwbouw voor de periode 2002-2006 (de geplande nieuwbouw volgens het Woonplan bedraagt 368 woningen en de gerealiseerde nieuwbouw bedraagt in de periode 2002-2006: toevoeging 171 - onttrekking 42 = 129). Hetzelfde geldt overigens voor andere gemeenten in de provincie Groningen. Vandaar dat de provincie de bestaande afspraken met de gemeenten handhaaft en twee jaar extra de tijd t/m 2008 geeft om de gemeentelijke woonplannen te realiseren. Daarnaast krijgen de gemeenten de ruimte om bouwcapaciteit te ontwikkelen voor de periode 2009-2014. Voor de gemeente Bedum betreft dit 295 woningen, waarvan 55 woningen uitbreidingsruimte voor de periode 2013-2014 voor de eigen behoefte en 240 woningen uitbreidingsruimte voor de periode 2009-2012 op basis van het Regiovisie beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

structuurplan

Het Structuurplan voor de Kern Bedum (september 1996) onderscheidt het dorpscentrum en overige woon/werk/uitloopgebieden. De ontwikkelingsvisie voor het dorpscentrum richt zich op een functionele versterking en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met mogelijkheden voor ouderenhuisvesting. Als woningniewbouwlocaties worden Ter Laan 3 en Uilenest genoemd. Deze zijn inmiddels gerealiseerd. Daarna is de locatie Ter Laan 4 aan de orde en komt locatie Folkerda op de langere termijn in beeld. Wat betreft bouwen wordt ingezet op doelgroepen die in een dorpskern of suburbaan woonmilieu willen wonen of die voor een meer landelijk gelegen locatie kiezen. In dat kader dient het aandeel goedkope halfvrijstaande woningen en het aandeel grote vrijstaande woningen voor huishoudens met een modaal inkomen te worden vergroot. Het noordelijke bedrijventerrein wordt in verband met bereikbaarheids- en verkeers(overlast)aspecten op korte termijn niet verder uitgebreid. Dit in tegenstelling tot het zuidelijke terrein waar uitbreiding plaatsvindt nabij de nieuwe brug en met een westelijke ontsluiting in het verlengde van de Waldadrift naar de Noordwolderweg.



Structuurplan Bedum 1996

Een relevant punt uit het nieuwe Structuurplan (vaststelling juli 2006) is de langere termijn ontwikkelingsvisie voor toekomstige woonuitbreidingen na Ter Laan en bedrijventerrein, gekoppeld aan bijbehorende hoofdinfrastructuur. Vanuit een goede aansluiting op regioniveau wordt ingezet op het bieden van een oplossing voor de verbetering van verkeerskundige knelpunten met een nieuwe verbinding langs de spoorlijn vanaf het Boterdiep naar de St. Annerweg/ Eemshavenweg. Deze ontlast bestaand dorpsgebied van onder andere het aandeel (vracht)verkeer van en naar

de Friesland Foods-vestiging en Onderdendam. Op termijn kan hiermee in westelijke richting een verbindingsmogelijkheid worden geboden naar het in te passen nieuwe Noord-West-Groningen-tracé langs Winsum, waarvoor medio 2005 een Mer-procedure is gestart.

woonplan

Het Woonplan Gemeente Bedum (november 2002) vormt een uitwerking van/voor de provinciale Nota Bouwen en Wonen. Dit woonplan is opgesteld met de woningstichting Wierden en Borgen en geeft een prognose van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Bedum tot en met 2010. Er wordt onder meer geconcludeerd dat het aandeel huurwoningen niet verder mag dalen. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijkt onvoldoende om huishoudens uit de midden- en de hogere inkomensgroepen te bedienen en (net als in veel andere gemeenten) is sprake van een tekort aan seniorenwoningen. De vergrijzing kan in Bedum leiden tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling.

Om goed te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen wordt ingezet op een forse kwaliteitssprong in de woningvoorraad. Dit kan worden bereikt door enerzijds het realiseren van nieuwbouwwoningen en anderzijds het slopen van met name woningen van lagere kwaliteit. Met het Woonplan wordt voorzien in de bouw van in totaal 568 woningen, waarvan 242 in het middenprijs segment en 326 in het dure segment. De verdeling huur en koop bedraagt 143 tegenover 425. In totaal zullen 126 goedkopere woningen worden gesloopt. De uitvoering van dit woonprogramma zal leiden tot een toename van de koopwoningenvoorraad en een stabilisatie van het huurwoningenbestand. De huurwoningenvoorraad mag mede niet dalen in verband met de voorkeur van een aanzienlijk deel van senioren voor huren. Dit is de meest belangrijke doelgroep waarvoor de komende jaren nieuwbouw zal worden gerealiseerd.

Om aan de vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen, dienen tot 2010 twee- tot driehonderd woningen te worden gerealiseerd. Hiervan zullen er ca 200 worden gebouwd op herstructurerings- en inbreidingslocaties. Het overige deel wordt op uitbreidingslocaties gerealiseerd in de vorm van levensloopbestendige woningen al dan niet in specifieke complexen, zodat ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen.

Het Woonplanprogramma voor Bedum geeft tot 2006 aan een herontwikkeling rond het Burchtplein/Almastraat en in de Professorenbuurt aan weerszijden van de Prof. Boermastraat nabij het nieuwe woonzorgcentrum Alegunda Ilberi. Verdere inbreidingslocaties zijn met name gebonden aan toekomstige centrumontwikkelingen (o.a. op de locatie Bederawalda ten zuiden van De Vlijt).

Als uitbreidingslocatie voor de kortere termijn wordt Ter Laan fase 4 ontwikkeld om te voorzien in de Woonplanbehoefte van 50% van het gewenste nieuwbouwprogramma: totaal ca 280 woningen tot en met 2010. Het Woonplan wordt geactualiseerd voor de periode daarna mede gebaseerd op de met de provincie gemaakte volkshuisvestingsafspraken inzake de uitbreidingscapaciteit van 295 woningen voor de periode 2009-2014 en de gemeentelijke verdeling daarvan.

duurzaamheid

Met de verdere uitwerking van plannen worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat dat aansluit op bestaande structuren. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid.

Verder is van belang dat de invloed van omgevingsmilieuaspecten zoveel mogelijk wordt beperkt. Deze worden onder andere gevormd door geluidhinder als gevolg van weg- en railverkeer, van industrielawaai en eventuele hinder gebonden aan het functioneren van bedrijven in de omgeving.

Daarbij is ook externe veiligheid een punt van aandacht. In hoofdstuk 3 (Planologische randvoorwaarden) wordt meer specifiek op genoemde milieuaspecten ingegaan.

Naast duurzaam inrichten voert de gemeente Bedum in algemene zin een actief beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Om aan deze inspanningsverplichting vorm te geven, kunnen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan. Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen.

Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw dat in 1996 is verschenen en de Toolkit duurzame woningbouw. Gestreefd wordt dit een onderdeel te laten vormen van de overeenkomsten die met ontwikkelende partijen en bouwers worden afgesloten. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.

3. Planologische randvoorwaarden

In hoofdstuk 2 zijn de beleidsaspecten opgenomen die met name zijn gericht op de positiebepaling en woonontwikkelingskaders van Bedum in regionaal/provinciaal perspectief en hoe de gemeente daar invulling aan geeft. In het voorliggende hoofdstuk komen met name beleidsaspecten aan de orde in de vorm van gebiedsoverlappende dan wel meer aan bepaalde functies gebonden planologische randvoorwaarden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bodem en archeologie, water, natuurwaarden, milieuaspecten (bodem, geluid), externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.1. Bodem



uitsnede uit de bodemkaart van Nederland

Bedum is ontstaan in het kleigebied ten noordoosten van de stad Groningen. Deze centrale uitgestrekte laagte wordt traditioneel aangeduid als het woudgebied. Nu ligt de bodem hier circa twee meter lager dan de omringende kleigebieden langs de oeverwallen van de westelijke Hunze (met Sauwerd/Winsum) en de oostelijke Fivel. Ter bescherming tegen het zeewater is al in de vroege Middeleeuwen de Wolddijk aangelegd. Mede als gevolg van het in cultuur nemen en inklinking van de bovengrond bleef de afwatering problematisch. Dit heeft geleid tot de aanleg van verhoogde woonplaatsen en van de grotere dorpswierde, nu het historisch centrumdeel in de Grotestraat-omgeving. Later kende het gebied vele windmolens die het water naar hoger gelegen gronden maalden.

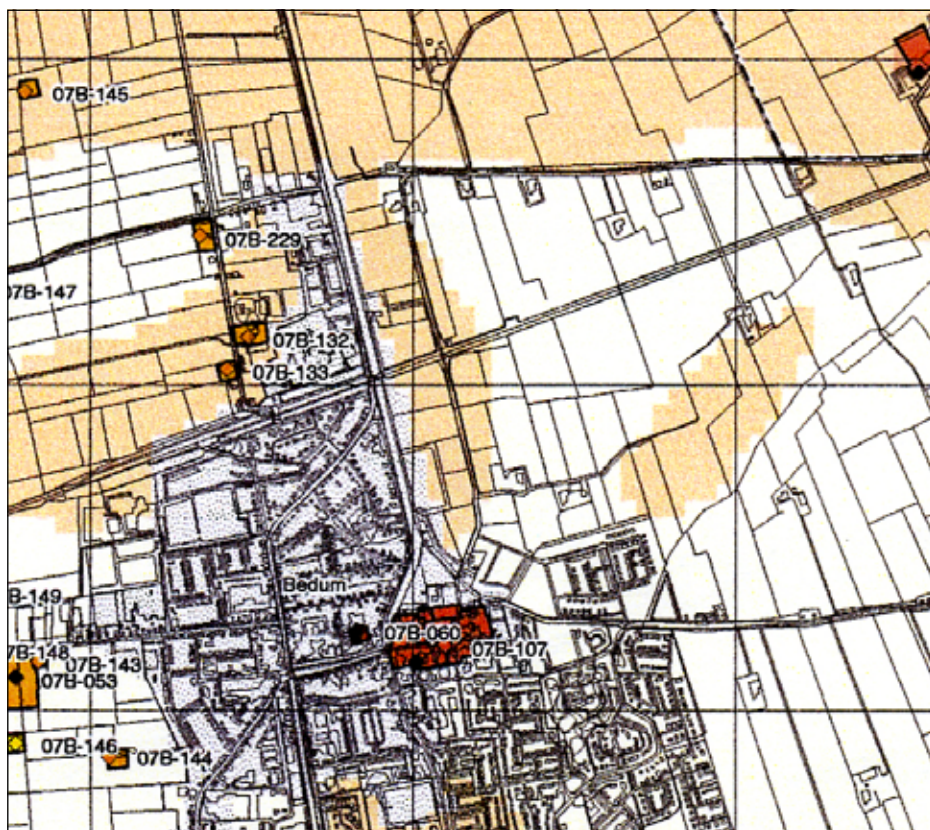
Uit de bodemkaart van Nederland (Stiboka 1973) blijkt dat de gronden rond Bedum, alsook op de locatie Ter Laan tot aan de voormalige kreekbedding van het Terlaanstermaar en tot aan het spoor, worden getypeerd als vlakke getijdenafzetting met een humeuze bovengrond van jonge zee-klei op oudere en zwaardere kleilagen (eenheden pMn85C en pMn86C). Doordat geen brakwaterklei is afgezet en sprake is van een lichtere bovengrond, in het verleden geschikt voor vollegrondsgroenteteelt. Vooral aan de zuidzijde van het dorp zijn gronden afgegraven ten behoeve van kleiwinning voor steenfabricage. Nu overheerst in de omgeving van woongebied Ter Laan het agrarisch grondgebruik op weidegrond en (meer ondergeschikt) akkerbouw. De hoogteligging van het huidige maaiveld bedraagt hier gemiddeld ca 1,0 m onder NAP.

3.2. Archeologische waarden

Een belangrijk principe van het Verdrag van Malta en de nieuwe Monumentenwet betreft een adequate bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit dient zoveel mogelijk ontzien te worden bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, teneinde archeologische waarden niet aan te tasten door ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen.

Het plangebied Ter Laan ligt -voor zover onderzocht en gekarteerd- grotendeels op gronden met een lage dan wel middelhoge trefkans (aan de zijde van het weggedeelte Ter Laan) voor sporen uit de ijzertijd en/of de middeleeuwen. Dit toont bijgaand fragment van de door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek opgestelde Indicatieve kaart arche-

ologische waarde (IKAW). Deze bevat de hoofdlijnen en tevens terreinen van de Archeologische monumenten kaart (AMK) die reeds als monument beschermd of van hoge archeologische betekenis zijn.



Indicatieve kaart archeologische waarde
(IKAW)

Binnen of nabij het plangebied is geen sprake van beschermde archeologische monumenten. Wel zijn de oorspronkelijke boerderijlocaties aan het Zevenbruggetjespad in de toelichting op de Bodemkaart aangeduid als huiswierde.

Een aangegeven terrein van hoge archeologische waarde is de oorspronkelijke middeleeuwse dorpswierde in de Grotestraat-omgeving ten oosten van het Boterdiep. Deze wordt in het nieuwe dorpsplan voor Bedum planologisch beschermd overeenkomstig het interimbeleid zoals opgenomen in de Nota Archeologiebeleid regio Noord Groningen (eindconcept BAAC-rapport 26 oktober 2005).

Voor het uitbreidingplangebied Ter Laan fase 4 is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (Raap Archeologisch Adviesbureau BV, juni 2004). Daaruit blijkt dat geen eerdere meldingen in het Centraal Archeologisch Archief aanwezig zijn. Vanuit de historische kaarten zijn de plangebiedgronden (ten noordoosten van de voormalige boerderij) tot aan de spoordijk altijd gebruikt voor agrarische doeleinden (onbebouwd). Daarbij toont de kadastrale kaart 1828 een kleinere percellering dan in de huidige situatie voorkomt. Deze sporen van het vermoedelijk laat-middeleeuwse "op akker gezet" cultuurlandschap is qua microreliëf nog grotendeels in het landschap herkenbaar.

Verspreid over het plangebied zijn 29 boringen verricht tot een diepte van 1,3 - 2,5 m onder maaiveld. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Vanwege het ontbreken ervan is vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel is aanbevolen het historische verkavelingspatroon als inspiratiebron te laten gelden bij verdere planontwikkeling, bijvoorbeeld bebouwing te plannen op enigszins hogere delen en wegen met open ruimten op relatief lager gelegen delen.

3.3. Waterparagraaf

Gebaseerd op het Tweede Waterhuishoudingsplan is het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van het water in (toekomstig) bebouwd gebied gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen (basisniveau), die zodanig zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerder doeleinden. Dit zal de ecologische, landschappelijke, recreatieve en de belevingswaarde van het water vergroten.

Bedum valt onder het beheer van het waterschap Noorderzijlvest. Dit regelt de waterpeilen en beheert boezemwateren en hoofdwatertgangen, met bijbehorende waterstaatswerken en waterkeringen. Het waterschap is eveneens verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer. De juridische instrumenten waarmee aspecten met betrekking tot waterkwaliteit worden geregeld zijn de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (Wvo) en de bijbehorende Lozingsbesluiten. De waterschapskeur is het juridisch instrument voor waterkwantiteit en waterkeringen. Daarin is ook aangegeven voor welke activiteiten vergunning is vereist en hoe bijvoorbeeld de schouwplicht is geregeld. Deze functioneren naast de regeling in het bestemmingsplan.



vier bemalingsgebieden

Bepalend in het oppervlaktewatersysteem van Bedum is de doorsnijding met het Boterdiep. Dit vormt met de spoorlijn de scheiding tussen vier bemalingsgebieden. De oostzijde van het dorp met plangebied Ter Laan vormt een onderdeel van het aangrenzende buitengebied en wordt bediend door het gemaal Casper Hommes ten zuiden van Ellerhuizen. Overtollig water wordt van hieruit geloosd op het Boterdiep. Het Boterdiep heeft geen directe functie voor het waterbeheer binnen bebouwd gebied, maar heeft daarin wel een vaarrecreatieve en belangrijke beeldende functie. Hetzelfde is het geval met de uitmonding van het Terlaanstermaar op het Boterdiep.

Water binnen het plangebied fase 4 wordt gevormd door een hoofdwatertgang, aangevuld met een agrarisch slotenpatroon, de spoorloot en een deel huisgracht rond de voormalige boerderij Foelkiusheert.

Zoals uit bijgaande afbeelding blijkt ligt Ter Laan 4 nu in een polder met zomer- en winterpeil van respectievelijk 2,20 c.q. 2,50 meter onder NAP.



waterpeilen

Gronden rond Bedum zijn relatief laag gelegen en kunnen vanuit integrale waterkansen risico's met zich mee brengen voor de functie bebouwing. Het toekomstige peil is in overleg met het waterschap bepaald op -1,93 meter NAP. Om problemen met grondwateroverlast te voorkomen is het streven binnen bestaand en nieuw dorpsgebied gericht op een drooglegging van 1,3 meter onder maaiveld. Bij nieuw in te richten gebied wordt de uit te graven grond voor waterpartijen en sloten hergebruikt voor maaiveldverhoging. Dit zoveel mogelijk binnen een gesloten grondbalans. Verder wordt (op termijn) gestreefd naar een situatie, waarin overal een juiste hoeveelheid water van goede kwaliteit aanwezig is, waarbij het schone water op oppervlaktewater wordt geloosd en het minder schone via de riolering wordt afgevoerd naar de zuivering in Onderdendam. Qua waterberging zijn eerder voorzieningen getroffen in o.a. het Geert Reinderspark en in het groengebied aan de Sint Annerweg. Het toekomstig waterketenbeheer wordt uitgewerkt met verdere rioleringsberekeningen. Daarbij wordt ook de bergingscapaciteit nader gezien in relatie tot waterafvoer van daken en wegverharding. Door een toename van verhard oppervlak vindt namelijk een versnelde afvoer plaats naar oppervlaktewater. Bij toepassing van een verbeterd gescheiden stelsel dient er bij nieuwe ontwikkelingen in principe vanuit gegaan te worden dat 10 procent van de nieuwe verharding (daken, wegen, parkeren etc.) als open water wordt ingepast binnen of aansluitend het plangebied. Ook op meer recent gerealiseerde uitbreidingslocaties zijn voorzieningen getroffen volgens het concept vasthouden - bergen - afvoeren. Dit om te voorkomen dat eventuele problemen worden afgewenteld op aangrenzende gronden.

3.4. Natuurwaarden

Gronden rond Bedum zijn in cultuur gebracht en het gebruik ervan heeft invloed op de geschiktheid als groeiplaats voor vegetatie en leefgebied voor diersoorten. Daarbij houdt de botanische variatie verband met gradiënten in relatie tot bodemsamenstelling en waterhuishouding. Ter bescherming van natuurlijke/ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, alsmede in het kader van de Flora- en Faunawet 2002. Daarbij dient voldoende zorg in acht genomen te worden voor de in het wild voorkomende dieren en planten alsook voor hun directe leefomgeving. Eerstgenoemde beschermde vogel- en habitatgebieden zijn niet in de directe dorpsnabijheid gelegen, evenmin als specifieke natuurgebieden. Wel is met name aan de noord- en westkant van Bedum sprake van een verweving tussen natuur en landbouw. Gronden rond Onderwierum en Onderdendam sluiten als beheersgebied voor weidevogels aan op de Meeden. Deze liggen aan weerszijden van de oude Ae (de grens met de gemeente Winsum) en vormen de overgang naar het westelijke Reitdiepdal als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook het Bedumerbos kent grote aantallen broed- en watervogels.

Binnen het dorp Bedum is spontane flora en fauna specifiek gebonden aan bosgebied, parkzones en extensief beheerde groengebieden. Daarnaast zijn, zowel in bestaand als in nieuw te ontwikkelen gebied, water- en slootkanten, alsmede erf- en kavelgrensbeplantingen van belang. Genoemde elementen worden met de planopzet gerespecteerd en daarmee ook de daaraan gebonden natuurwaarden. Uit raadpleging van het Natuurloket blijkt dat alle waargenomen planten en dieren behoren tot de in Nederland en op deze kleigronden (zeer) algemene niet bedreigde soorten. Wel zijn op grond van de Flora- en Faunawet vrijwel alle vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën beschermd.



Ten behoeve van de ontwikkeling van Ter Laan 4 is in dat kader een toetsingsonderzoek uitgevoerd door Tauw BV (24 augustus 2004) met een aanvulling op 11 juli 2006. Daaruit blijkt dat versturende werkzaamheden (bijvoorbeeld bouwrijpmaken en heien) buiten het broedseizoen voor vogels (ca. 15 maart – eind juli) dient plaats te vinden. Het gebied heeft geen belangrijke functie voor overwinterende vogels zodat alle werkzaamheden zonder beperking in de najaars- en winterperiode kunnen plaatsvinden. Voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten (egel, muizen en woelrat) en enkele amfibieënsoorten (kikker, kleine watersalamander en gewone pad) geldt de lichtste vorm van bescherming. Daarvoor is vanaf 23 februari 2005 geen ontheffing Flora- en faunawet meer nodig op grond van de Algemene Maatregel van Bestuur. Uit aanvullend verricht onderzoek blijkt verder dat beschermde vissoorten niet zijn aangetroffen binnen het in het plangebied voorkomend water. Ontheffing hoeft dan ook niet te worden aangevraagd. Wel aangetroffen zijn de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis, die met name langs de randen van het plangebied foerageren. De biotoop is niet cruciaal voor beide soorten; in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve foerageergebieden en geleidingsroutes. Negatieve effecten worden daarom niet verwacht en hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

3.5. Bodemkwaliteit

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied beïnvloeden en/of belemmeren. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur dan ook op een schone bodem gerealiseerd te worden. Dit geldt voor nieuwe maar ook voor bestaande

functies. De locatie Ter Laan fase 4 betreft een nieuwe woningbouwlocatie. Ingevolge de Wet op de ruimtelijke Ordening moet bodemonderzoek worden uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of eventuele aanwezige bodemverontreiniging de haalbaarheid van het plan niet in de weg staat. De gewenste functie goed woon- en leefmilieu bepaalt dus de gewenste bodemkwaliteit.

Bij de gemeente zijn voor de genoemde ontwikkelingslocatie verschillende bodemonderzoeken bekend die zijn uitgevoerd in het kader van de planontwikkeling. Op de terreinen in Ter Laan fase 4 zijn de afgelopen jaren al verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

- Verkennend bodemonderzoek Ter Laan 4 van 30 oktober 2000 van Geofox BV.
- Verkennend bodemonderzoek Ter Laan 4 van 23 november 200 van Geofox BV.
- Verkennend en nader (water)bodemonderzoek ter plaatse van Ter Laan 4 te Bedum van 11 november 2004 van Tauw BV.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat er geen bodemverontreinigingen van betekenis zijn aangetroffen. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de hiervoor genoemde rapportages. Voor een klein deel van het plangebied zijn nog geen resultaten beschikbaar. Voorafgaand aan de bouw zullen deze resultaten beschikbaar moeten zijn. Indien er grond wordt afgevoerd, zal deze voorafgaand aan de afvoer getoetst moeten worden door de gemeente aan het Bouwstoffenbesluit. Daarvoor zal waarschijnlijk nader onderzoek noodzakelijk zijn conform het Bouwstoffenbesluit.

3.6. Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het geluidsbeleid en bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet bevat normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning, bestaande uit voorkeurswaarde en hoogst toelaatbare waarden vanuit verschillende bronnen. Binnen bepaalde voorwaarden kunnen ontheffingsprocedures worden gevolgd om hogere geluidswaarden vast te stellen.

Omdat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen de vastgelegde geluidzones rond het noordelijke bedrijventerrein, met name Friesland Foods, het weggedeelte Ter Laan (alook De Reiger) en het spoortraject Groningen-Delfzijl, is hiernaar door Strop Raadgevende Ingenieurs bv (maart 2004) akoestisch onderzoek verricht om te bezien of het planontwikkelingsgebied belemmeringen kent vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Met volgende onderdelen wordt hier op ingegaan.

industrie

Het aspect industrielawaai betreft de Friesland Foodsvestiging ten noorden van de spoorlijn. Op 21 augustus 1986 heeft de gemeenteraad rond dit industrieterrein een zone met geluidsruimte vastgesteld, welke op 1 juli 1987 door de provincie is goedgekeurd. De relevante 55 dB(A) contour bevindt zich buiten het plangebied; de geboden geluidsruimte ligt met een driekhoekig deel op het plangebied. Hierbinnen is nieuwbouw van woningen (en andere geluidgevoelige functies) alleen toegestaan als uit specifieke berekening blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde van 50 dB(A) of een verkregen hogere grenswaarde.

Voor Friesland Foods is in 1994 een saneringsonderzoek opgesteld (fase III) om de geluidsbelasting in de omgeving te verlagen. De bijbehorende saneringsvariant is ook als basis voor het bestemmingsplan Ter Laan fase 4 gebruikt. Uit de berekening blijkt de maatgevende geluidsbelasting 43 dB(A) etmaalwaarde te bedragen ter plaatse van het meest maatgevende punt (noordwestelijke woningbouw) in het plangebied. Door uitbreiding met de nieuwe kaasmakerij blijkt de belasting op de omgeving met maximaal 1-2 dB(A) toe te nemen. Dit leidt binnen Ter Laan fase 4 tot 45 dB(A) en daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op grond hiervan is geen procedure nodig voor het toekennen van een hogere waarde industrielawaai en kunnen woningen worden gebouwd na vrijstelling door Burgemeester en Wethouders.

wegverkeer

Elke weg met één of twee rijstroken kent in principe een geluidonderzoekzone die in stedelijk gebied 200 meter en in buitenstedelijk gebied 250 meter aan weerszijden bedraagt. Uitzondering hierop zijn wegen in zogenaamd 30 km-gebied en wegen waarbij op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de wegas 50 dB(A)/48dB of minder bedraagt. Als er nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd en deze locatie binnen een zone valt moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor woningen (en bijvoorbeeld scholen) geldt als geluidsgevoelige bestemming een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)/48dB en een maximale ontheffingswaarde (onder voorwaarden) van 65 dB(A)/63dB zoals opgenomen in de Wet Geluidhinder en daarbij behorende uitvoeringsbesluiten. Vanaf 1 januari 2007 geldt de nieuwe wet geluidhinder. Daarin zijn de grenswaarde met 2 dB verlaagd en worden nu uitgedrukt in dB Lden.

Uit onderzoek dat is verricht ten behoeve van het nieuwe dorpsplan Bedum blijken -in relatie tot het plangebied Ter Laan- Boterdiep Westzijde en St. Annerweg/ Waldadrift/ De Vliet een 50 dB(A)/48dB contour te kennen. Deze liggen op ruime afstand van het plangebied voor fase 4.

Wel is voor het weggedeelte Ter Laan alsnog een berekening uitgevoerd, omdat dit een weg in buitenstedelijk gebied betreft met een snelheid van 80 km/uur. Het woondeel fase 4 krijgt geen aansluiting op deze weg. Gebaseerd op tellingen in 2004 is voor 2014 een etmaalintensiviteit gehanteerd van 309 motorvoertuigen, met daguur-intensiteit 6,8% en nachtuur-intensiteit 0,6%. De verdeling lichte/ middelzware en zware motorvoertuigen bedraagt respectievelijk 90,8 en 2%. De berekende contour voor het weggedeelte Ter Laan bedraagt, rekening houdend met reductie 2 dB(A) conform artikel 6 RMW 2002, maximaal 50 dB(A)/48dB op 10 meter afstand uit het hart van de weg. Dit op 5 meter hoogte. Deze afstand wordt met de planopzet (onbebouwde waterstrook) gerespecteerd, zodat het eventueel aanvragen van hogere waarden niet aan de orde is.

Tevens zijn berekeningen uitgevoerd naar de verkeerseffecten vanuit de aansluiting van het nieuwe woondeel fase 4 met ruim 300 woningen op de bestaande wijkontsluiting De Reiger naar de rotonde in de St. Annerweg/ Waldadrift. De mogelijke gevolgen voor de geluidsbelastingen zijn aangegeven in de onderzoeken van DGMR Bouw BV en Goudappel Cofeng BV (januari 2005).

Totdat gekomen kan worden tot nieuwe oostelijke verbindingen, op basis van het Structuurplan 2006-beleid, vormt De Reiger de belangrijkste wijkontsluiting. Deze valt onder het 30 km-regime maar zal door de ontwikkeling van fase 4 een verkeerstoename kennen, tot 2450 mvt/etmaal naar de aansluiting met De Havik en De Kievit en tot 3700 mvt/etmaal

ten zuiden daarvan naar de St. Annerweg. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)/48dB met 8-13 dB kan toenemen (exclusief correctie art. 13 Wgh). Hiermee bedraagt de toename 2 dB of meer, waardoor sprake is van een reconstructie-effect. Alhoewel niet verplicht binnen gebieden met een 30-km/uur regime, zijn hiervoor berekeningen uitgevoerd op basis van oorspronkelijke bouwtekeningen voor de betreffende woningen. Relevant voor het toepassen van uitwendige scheidingsconstructies zijn de geluidsbelaste gevelvlakken van gevoelige vertrekken voor permanent verblijf (woon-/ eet- en slaapkamers). Uit het bepalen van het binnenniveau blijkt dat dit met 1 tot maximaal 7 dB wordt overschreden op de verdieping van de woningen ten zuiden van De Kievit. Hiervoor is de gemeente voornemens maatregelen te treffen, zoals het uitvoeren van geluiddempende ventilatievoorzieningen (suskast). In enkele gevallen zal ook de geluidsisolatie van glas, kierdichting en dakverbetering nodig zijn om een binnenniveau van 35 dB(A)/33 dB te bereiken.

spoorlijn Groningen-Delfzijl

Aan weerszijden van elke spoorlijn bevindt zich een geluidszone c.q. akoestisch onderzoeksgebied. Als een plan met geluidsgevoelige (woon)functies wordt ontwikkeld en betrekking heeft op gronden binnen de zone dienen de voorkeursgrenswaarden conform het Besluit geluidhinder spoorwegen in acht te worden genomen. In dat kader kunnen ook -onder voorwaarden- maximale (hogere) waarden worden vastgesteld na het volgen van een procedure daarvoor.

Voor de begrenzing langs het spoor is in eerste instantie uitgegaan van een afstand van 70 meter. Deze is gehanteerd in het Structuurplan '96 en afgeleid van de berekening die (begin '96) is verricht voor het westelijke dorpsdeel Uilenest.

Daarbij was een onderzoekszone van 100 meter actueel. Op basis van de gehanteerde NS-intensiteitsprognose 2000 bleek de (toen) maatgevende 60 dB(A) voorkeursgrenswaarde contour te liggen op gemiddeld 70m uit het spoor. Deze is aangehouden als bouwgrens voor de woningen die in dit dorpsdeel het gezicht naar het spoor bepalen.

Dit uitgangspunt is tevens gehanteerd in het vastgestelde Structuurplan 1996 als begrenzing van het voorziene woonuitbreidingsgebied Ter Laan 4. Dit bepaalt aan de oostzijde het gezicht naar het spoor.

Naar de huidige situatie is sprake van een aantal veranderingen. De voor Bedum Ter Laan relevante onderzoekszone is nu te ontleen aan de zonekaart voor spoorwegen (2003) en bedraagt 300 meter voor het betreffende traject 051 nabij fase 4. Daarbinnen is nu de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A)/55 dB uitgangspunt. Deze actuele gegevens van het traject zijn door Stroop BV in het nieuwe rekenmodel geïmporteerd. Basis is het akoestische spoorboekje AS-WIN (2003) en de naar de periode 2010-2015 geprognosticeerde etmaalintensiteiten. Daaruit blijkt de maatgevende -niet door bebouwing afgeschermd- (polder)contour van 57 dB(A)/55dB gelegen op 305 meter uit het spoor. Daarmee kent ca 3/5 deel van de ontwikkelingslocatie Ter Laan 4 een hogere belasting. Onder voorwaarde is maximale ontheffing mogelijk tot 70 dB(A)/68dB; deze contour blijkt te liggen op 47 meter uit het spoor.

Omdat het uitgangspunt gehandhaafd blijft om het dorp Bedum ook aan de zijde van Ter Laan een gezicht naar het spoor te geven -en er daarom zo dicht mogelijk naar toe te bouwen- is in het onderzoeksrapport een beschrijving gegeven van de mogelijkheid om met het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting te doen afnemen en lagere waarden te bereiken.

Omdat het een bestaande spoorlijn betreft zijn maatregelen aan de bron niet aan de orde. Daarom zijn allereerst afscherpende voorzieningen bezien, zoals bouwkundige geluidsschermen en aarden wallen. In verband met de veiligheid hanteert Railinfrabeheer uitzichtlijnen. Ter plaatse van de overgang (weg Ter Laan) en op een afstand van 20 meter uit het spoor dient een vrij lengte-uitzicht te blijven bestaan van 500 meter. Hierbinnen mag een scherm van 80 cm hoog (boven de spoorstaven) worden aangebracht. Dit loopt vanaf de spoorwegovergang tot 80 meter voorbij de oostelijke grens van Ter Laan 4. Vanuit het hart van het spoor kan de 57 dB(A)/55dB contour daarmee teruggebracht worden tot 100 meter. Tevens zijn de effecten van een aarden wal bezien (over dezelfde lengte als hiervoor aangegeven) met een hoogte van 2, 3, 4 en 5 meter boven de spoorstaven. De voorkeurscontourafstand zal hiermee teruggebracht kunnen worden tot ca 120, 80, 50 c.q. 30 meter uit het spoor. Wel moet bedacht worden dat de hoogte geldt vanaf de bovenzijde spoor, welke zelf al ca 2 meter boven het maaiveld van het plangebied is gelegen. Vanuit dit toekomstige woongebied gezien bedraagt de benodigde walhoogte van bijvoorbeeld 4 meter in werkelijkheid dus 6 meter. Gelet op met name de landschappelijke context is dit als fors aan te merken en daarmee bezwaarlijk geacht.

Om toch de belasting zoveel mogelijk te kunnen beperken, zijn vervolgens mogelijkheden bezien om met een afscherpende werking van bebouwing langs het spoor tot een afname van de geluidsbelasting in het achterliggende gebied te komen. Om tot een aanvaardbaar binnenniveau te komen dienen daarbij maatregelen getroffen te worden met betrekking tot de geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van de betreffende woningen. Aan de hand daarvan kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen voor de woningen die nog een belasting tussen 55 en maximaal 68dB blijven ondervinden.

Als basis voor deze hogere waarden is door Stroop BV aanvullend onderzoek verricht (oktober 2004) teneinde met wandbebouwing langs de spoorzijde te bereiken dat de geluidsbelasting op zoveel mogelijk woningen wordt beperkt.

Eerdere uitgangspunten blijven van kracht en berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaï, als bedoeld in artikel 106 van de Wet Geluidhinder (Standaardrekenmethode II).

Een drietal varianten zijn doorgerekend.

1. Dubbele woningen in de noordrand met de goothoogte op 6m boven maaiveld en een schuine kap zonder verblijfsruimte. Alle overige woningen zijn beschouwd met een goothoogte van 3m met een verdieping en eventueel zolderruimte zonder verblijfsruimte.
2. Idem 1, maar als rijenbouw in de noordrand met een goothoogte van 6 m.
3. Idem 2, maar rijenwoningen met een hoogte van 9m aan de zijde van het spoor (lessenaars- of plat dak), maar zonder verblijfsruimte in de kap.

Tevens is het akoestische effect van een waterpartij langs het spoor bezien. Het blijkt dat water alleen op de eerste bouwlaag een zeer gering invloed heeft op de geluidsbelasting. Aan de waterinpassing hoeven vanuit akoestisch oogpunt echter geen aanvullende eisen gesteld te worden.

Vergelijking van de varianten resulteert in het volgende aantal woningen dat een hogere geluidsbelasting ondervindt dan 57 dB(A)/55dB.

Variant 1: 67, variant 2: 60 en variant 3: 58, alle inclusief de aan het spoortracé grenzende woningen die een belasting ondervinden tot 68 dB(A)/66dB. Daaruit blijkt dat het verhogen van gebouwen aan de noord-

zijde (variant 3) tot 9m nagenoeg geen effect meer heeft. Geadviseerd is het ontwerp te baseren op variant 2, welke als meest doeltreffend is aangemerkt.

Aan de hand van het daarop aangepaste verkavelings-/schetsontwerp zijn aanvullende berekeningen gemaakt (Stroop, geluidsnotitie 16 augustus 2006). Uitgegaan is van zoveel mogelijk gesloten bouwblokken nabij het spoor, waarbij ook op de derde (kap)laag geluidsgevoelige ruimten zijn toegestaan (variant 2). Daaruit blijkt dat maximaal 71 woningen, waarvan 29 direct aan het spoor, een geluidsbelasting kennen die hoger is dan 57 dB(A)/55dB tot maximaal 68 dB(A)/66dB. Tevens blijkt vanwege de grote afscherming van de zogenaamde eerstelijnsbebouwing dat nagenoeg alle buitenruimtes aan de geluidsluwe zijde liggen. Dit behalve enkele vrijstaande woningen aan het weggetje Ter Laan c.q. de groene long langs het Boterdiep, enkele woningen aan de noordoostelijke buitenrand en enkele woningen direct achter de niet afschermbare openingen in de verder gesloten spoorwand. Naast de aansluiting met de Westelijke Laan en de Middenlaan betreft dit de waterdoorgang naar De Waterwereld. Voor deze woningen zijn geen aanvullende afschermende voorzieningen te treffen, zodat hiervoor de ontheffingsprocedure doorlopen zal worden.

Aanvullend onderzoek

Overigens is spoorweggebruiker Arriva bezig met de modernisering van de treinstellen op het traject Groningen-Delfzijl. De nieuwe treinstellen zullen aanmerkelijke geluidsarmer zijn dan de huidige. Daarnaast is het aantal goederentransporten over het spoor, o.a. door het wegvallen van de chloortransporten, afgenomen. Aanvullend onderzoek is uitgevoerd naar de consequenties van deze ontwikkelingen. De nieuw berekende geluidscontour is realistischer en komt dichterbij de spoorweg te liggen. Het aantal woningen waarbij de voorkeurswaarde van 57 dB(A)/55dB wordt overschreden bedraagt nu 29, waarvoor na een afzonderlijke procedure een hogere geluidswaarde van 58 dB is vastgelegd.

3.7. Externe veiligheid

Bevi

De overheidszorg inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving vanwege industrie en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). 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, kantoren. In opdracht van de gemeente is een inventarisatiedocument Externe Veiligheid opgesteld (vastgesteld in college van B&W van 23 januari 2007). Met betrekking tot het plangebied komen in de directe omgeving twee inrichtingen voor die vallen onder het Bevi: Friesland Foods en WPA Zeker en Vast. Uit het inventarisatiedocument blijkt voor beide bedrijven dat wordt voldaan aan de risicoafstanden die gelden voor de plaatsgebonden risico's en de oriëntatiewaarden die gelden voor de groepsrisico's. Dit betekent dat de risicocontouren binnen de grens van de inrichting liggen en geen consequenties hebben voor de ontwikkeling van Ter Laan, fase 4.

vervoer gevaarlijke stoffen

Een ongeval waarbij grote hoeveelheden van bepaalde gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen kan voor de omgeving levensbedreigend zijn. Het

gebruik, de productie en het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn dan ook aan strenge voorschriften gebonden. Voor het plangebied is alleen vervoer over het spoor van belang. Uit het Inventarisatiedocument Externe Veiligheid blijkt dat ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor wordt voldaan aan de risicoafstanden die gelden voor de plaatsgebonden risico's en de oriëntatiewaarden voor de groepsrisico's (mede door het stopzetten van de chloortransporten vanuit Delfzijl).

buisleidingen

Naast het transport van aardgas vindt er binnen de gemeente geen andere vorm van transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Binnen het plangebied is een hogedruk transportleiding voor aardgas aanwezig ten zuiden van de spoorweg. Voor dergelijke leidingen zijn de zoneringsafstanden uit de richtlijn "Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen" uit 1984 (VROM) van toepassing. Dit betekent dat een vrijwaringstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding en een toetsingsafstand van 20 meter aan weerszijden van de leiding in acht genomen dient te worden. Momenteel wordt nieuwe beleid ten aanzien van veiligheidszonering rond buisleidingen voorbereid, waarbij nieuwe toetsingsafstanden zullen worden gehanteerd. Het uitgangspunt hierbij zal de ligging van de PR 10^{-6} -contour zijn. Voor de betreffende gasleiding is berekend dat deze contour op maximaal 55 meter uit het hart van de leiding ligt. Maatregelen aan de leiding of in de directe omgeving van de leiding (zoals ondergronds aanleggen) kunnen de ligging van de contour beïnvloeden. Binnen het plangebied is de leiding gelegen op een diepte van 1 meter onder het maaiveld. De daadwerkelijke PR 10^{-6} -contour ligt dus dichterbij de leiding toe. Aangezien nog niet duidelijk is welke invloed de verschillende te nemen maatregelen hebben op de ligging van de contour, en het nieuwe beleid nog in voorbereiding is, wordt vooralsnog getoetst aan de richtlijn "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. Om toch alvast rekening te houden met de toekomstige toetsingsafstand is gekozen om in het kader van dit bestemmingsplan Ter Laan fase 4 een ruimere zone te hanteren (45m) dan op grond van de richtlijn uit 1984 is vereist. De verwachting is dat dit voldoende ruimte biedt om aan de toekomstige norm te kunnen voldoen. Indien in de toekomst uit berekeningen blijkt dat dit niet het geval is, zal in overleg met de leidingbeheerder naar maatregelen gezocht worden.

3.8. Luchtkwaliteit

Om de bevolking te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging gelden in Europa regels (EU-richtlijnen luchtkwaliteit). Deze regels zijn in Nederland vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit. Het (nieuwe) "Besluit luchtkwaliteit 2005" is in werking getreden op 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005. In het Besluit luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen. De te toetsen normen zijn stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. Met uitzondering van laatstgenoemde vormt verkeer de belangrijkste bron van deze stoffen. Industriële bronnen zijn in mindere mate van invloed op de luchtkwaliteit in Bedum. De verhoogde concentraties zijn voornamelijk langs snelwegen en drukke verkeerswegen te vinden. Daarnaast produceert o.a. verkeer in stedelijk gebied ook veel fijn stof. Ruimtelijke plannen dienen, voordat zij kunnen worden doorgevoerd, getoetst te worden aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit. Uit de toets moet blijken dat aan de grenswaarden van het Besluit kan worden voldaan. Van belang zijn in dat geval de toekomstige plannen en welke reële ontwikkelingen er zijn binnen het plangebied.

Uitgangspunt van het Besluit luchtkwaliteit is dat de grenswaarden voor de verschillende in het besluit genoemde stoffen in acht dienen te worden genomen. De grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ zijn in dit geval het meest van belang. Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mag een plan, in dit geval het Bestemmingsplan Ter Laan fase 4 te Bedum, alleen worden vastgesteld als wordt aangetoond dat vanaf 2010 voor NO₂ of vanaf 2005 voor PM₁₀ aan de grenswaarden wordt voldaan. Zo moet bij een bestemmingsplan worden nagegaan of de luchtkwaliteit voor dat gebied aan de gestelde normen en grenswaarden kan voldoen. Indien niet aan de norm kan worden voldaan dient de locatie, waarvoor het bestemmingsplan geldt, eventueel te worden aangepast bijv. middels extra verkeersmaatregelen.

normen

Voor NO₂ heeft de gemeente een verplichting op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ jaargemiddelde. Uit onderzoek, uitgevoerd in 2002, is echter gebleken dat in de provincie Groningen alleen op die locaties waar zeer veel verkeersbewegingen voorkomen (ringweg- en binnenstad Groningen), een mogelijke NO₂ overschrijding zal plaatsvinden. Het drukste punt in de nabijheid van Bedum (noordelijke ringweg bij Noorderhoogebrug met circa 30.000 motorvoertuigen) laat in 2002 geen overschrijding zien voor NO₂. Gezien het geringere aantal verkeersbewegingen op de drukste wegen in de gemeente Bedum (Eemshavenweg en Groningerweg met respectievelijk circa 18.000 mvt en 10.000 mvt) zal voor NO₂ in de gemeente Bedum in 2010 nergens sprake zijn van overschrijding van de luchtkwaliteit.

Voor fijn stof geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde en een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ die niet vaker dan 35 keer per jaar mag worden overschreden. Voor de gemeente Bedum mag een correctie van 6 µg/m³ worden toegepast in verband met de aanwezigheid van een aandeel zeezout in de fijnstofconcentratie. Indien de fijnstofnorm wordt overschreden, geldt er een directe verplichting om maatregelen te treffen teneinde een dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of te voorkomen. De norm voor fijn stof kan worden overschreden door o.a. de lokale verkeersbijdrage aan de fijnstofconcentratie. Uit metingen van het RIVM (Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit) blijkt dat in de provincie Groningen de norm alleen bij bepaalde drukke verkeersknooppunten (o.a. in de stad Groningen) wordt overschreden.

De hoofdwegen binnen de bebouwde kom van Bedum laten een verkeersintensiteit zien van ruim 3.000 motorvoertuigen per etmaal tot circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal (Groningerstraat, nabij rotonde Waldadrift). Over de St. Annerweg/Waldadrift rijden per etmaal 4.456/5.306 motorvoertuigen. Aangezien de kern van Bedum niet uit een centrumgebied met dichte bebouwing en meerdere drukke wegen bestaat, is in eerste instantie aangenomen dat in de kern van Bedum en derhalve ook in dorpsdeel Ter Laan, de grenswaarde voor fijn stof niet wordt overschreden. Relevant daarbij is dat de toename van verkeer voornamelijk plaatsvindt op het deel Waldadrift vanaf de rotonde naar De Vliet en het aansluitende deel van De Vliet richting centrum. De toename bedraagt tussen de 1.000 en 1.700 motorvoertuigen per etmaal.

Friesland Foods

De mogelijke negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit van industriële bronnen is zeer gering. Bij de, in de nabijheid van het plangebied gelegen, vestiging van Friesland Foods is voornamelijk sprake van uitstoot van fijn stof uit de poedertorens. Dit fijn stof wordt afgevangen door doekfilters en voldoet aan de gestelde emissie-eis (Nederlandse emissie Richtlijn,

NeR). De poedertorens beschikken tevens over een stofdetectiesysteem. Wat betreft de emissie-eis voor de uitstoot van verbrandingsgassen (er zijn aardgasgestookte ketels aanwezig), zoals Stikstofoxide, wordt tevens voldaan aan de NeR. De afvalwaterzuivering is volledig geautomatiseerd en zoveel mogelijk afgesloten van de buitenlucht. Er worden derhalve in de vergunning van Friesland Foods geen voorwaarden gesteld aan het verder beperken van de geurhinder. Friesland Foods zal derhalve geen (negatieve) bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit in het plan Ter Laan.

berekening

Bij de berekening van de luchtkwaliteit is derhalve uitgegaan van enkel de bijdrage van het verkeer en is gebruik gemaakt van het daarvoor erkende CAR II-5.0 rekenprogramma. Fijn stof kent bij een verkeersintensiteit 0 een achtergrondwaarde van 23 ug/m^3 ; ruim onder de grenswaarde (40 ug/m^3).

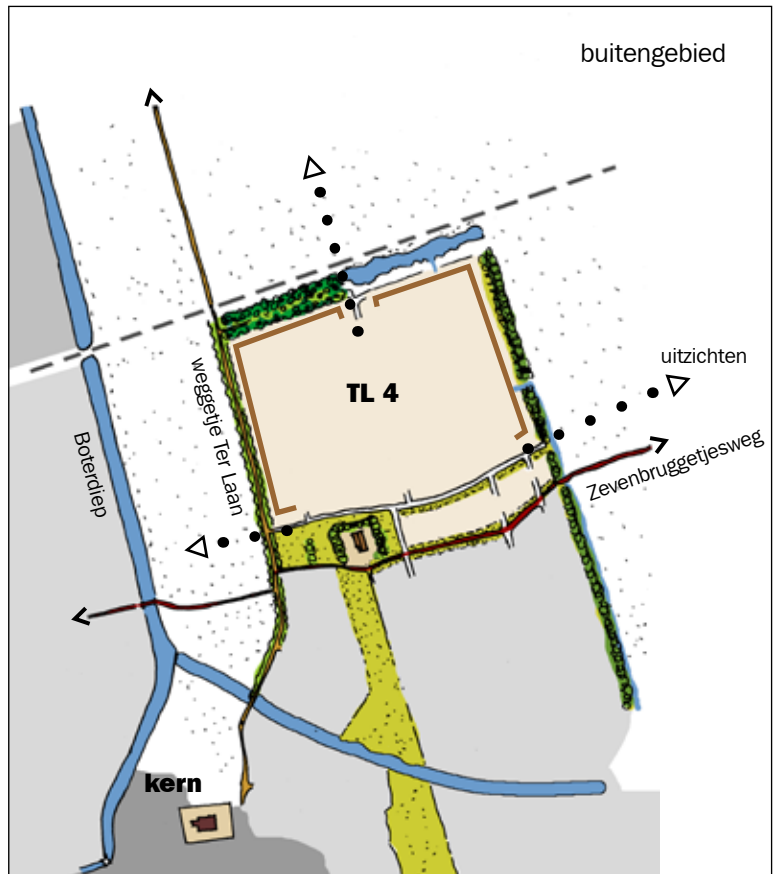
Uitgaande van de huidige en verwachte verkeersintensiteit op het relevante deel Waldadrift: 5.300 in 2006, 5.750 in 2010, 7.060 in 2015 en 7.800 in 2020 levert een bijbehorende fijnstofwaarde (jaargemiddelde) van 23, 23, 22 en 22 ug/m^3 . Deze waarden zijn erop gebaseerd dat reducerende (bron)uitstootmaatregelen worden getroffen. Berekende waarden wijken daarmee nauwelijks af van de achtergrondwaarde en blijven ruim onder de grenswaarde.

Overschrijding van het 24-uursgemiddelde mag maximaal 35 keer per jaar plaatsvinden. Nabij Ter Laan blijkt dit (ruim daaronder) voor de berekende jaren 17, 16, 15 en 15 keer plaats te vinden.

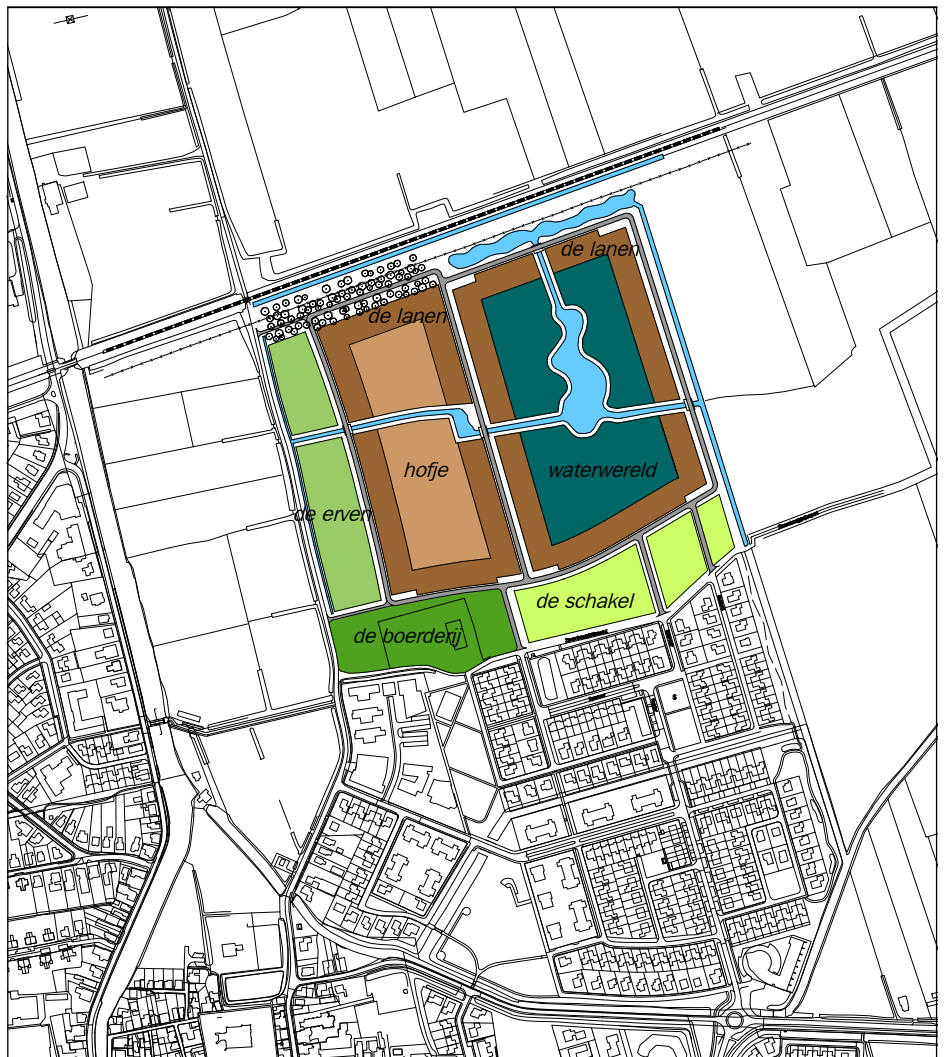
Overeenkomstig bedraagt de berekende achtergrondwaarde voor stikstofdioxide 14 ug/m^3 . Jaargemiddeldes bedragen voor de geprognosticeerde jaren: 16, 15, 13 en 13 ug/m^3 en blijven daarmee ruim onder de 40-grenswaarde.

Voor koolmonoxide kan worden gesteld dat de grenswaarde in Nederland vanaf 2000 niet meer wordt overschreden. Voor benzeen wordt gesteld dat in Nederland in het merendeel van de gevallen wordt voldaan aan de grenswaarde van 5 ug/m^3 . Alleen in smalle straten met stagnerend verkeer en ondergrondse parkeergarages kan de norm in enkele gevallen overschreden worden. Voor Bedum (inclusief het plangebied) betekent dit dat deze twee stoffen geen belemmeringen zullen opleveren.

landschap en routes



schema Hoofdopzet



4. Ontwerpbeschrijving

Omdat Ter Laan 4 de laatste fase betreft van de uitbreiding Ter Laan, zijn de ruimtelijke begrenzingen in een eerder stadium in het structuurplan 1996 al onderzocht en vastgelegd. De aansluiting van de 4e fase op het reeds gerealiseerde deel is van groot belang. Dit betreft de verkeersontsluiting, de ruimtelijke aansluiting en de aansluiting op de parkzone tussen Ter Laan 2 en 3.

Een aantal omgevingsfactoren heeft invloed op de ontwikkeling van Ter laan 4.

Dit betreft met name de spoorlijn Groningen-Delfzijl ten noorden van de locatie. Zoals uit een vorig onderdeel blijkt ligt de 57 dB(A)-contour van het spoorgeluid zeer ver het plangebied in en er zullen, om het gebied te kunnen ontwikkelen, maatregelen worden getroffen om in de geluidsbelaste zone te kunnen bouwen. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden bij de hoofdropzet en qua bebouwingstypologie.

Het waterbeheer stelt eisen aan de opvang en berging van water binnen het plangebied. Dit is als een specifiek thema in het ontwerp uitgewerkt. Binnen het plangebied is een boerderij aanwezig die met de buitenruimte is opgenomen in de structuur van het stedenbouwkundig plan.

4.1. Hoofdropzet Ter Laan 4

De nieuwe woonwijk wordt aan drie zijden omringd door open landschap, een gegeven dat de randen van de wijk bepalend maakt voor de uitstraling van het dorp Bedum. Dit speelt zowel vanaf de oude route langs het Boterdiep en langs het spoor als langs de oostelijke dorpsgrens. Omdat Ter Laan 4 aan drie zijden omringd wordt door het landschap is het een uitdaging om de wijk zoveel mogelijk te laten profiteren van het uitzicht, de sfeer en routes naar het buitengebied. De ontsluitingsstructuur is daarom deels langs de randen gelegd, deze maken het landschap direct ervaarbaar.

De Randen en De Lanen

Bij de opzet van Ter Laan 4 is gekozen voor een opzet van een drietal lanen die het gebied op een heldere manier indelen in vier deelgebieden. Deze lanen zijn, samen met De Randen, de hoofddraggers van zowel het visuele beeld als van de ontsluiting van de woonwijk. Elk van deze lanen of randen heeft een eigen vormgeving om de herkenbaarheid te versterken. In De Randen is gereageerd op de omgevingskarakteristieken, omdat ze de landschappelijke overgang naar het buitengebied vormen. Ook zijn De Randen onderdeel van het recreatief netwerk van Ter Laan als geheel met nieuwe wandelpaden en verblijfsgebieden.

deelgebieden

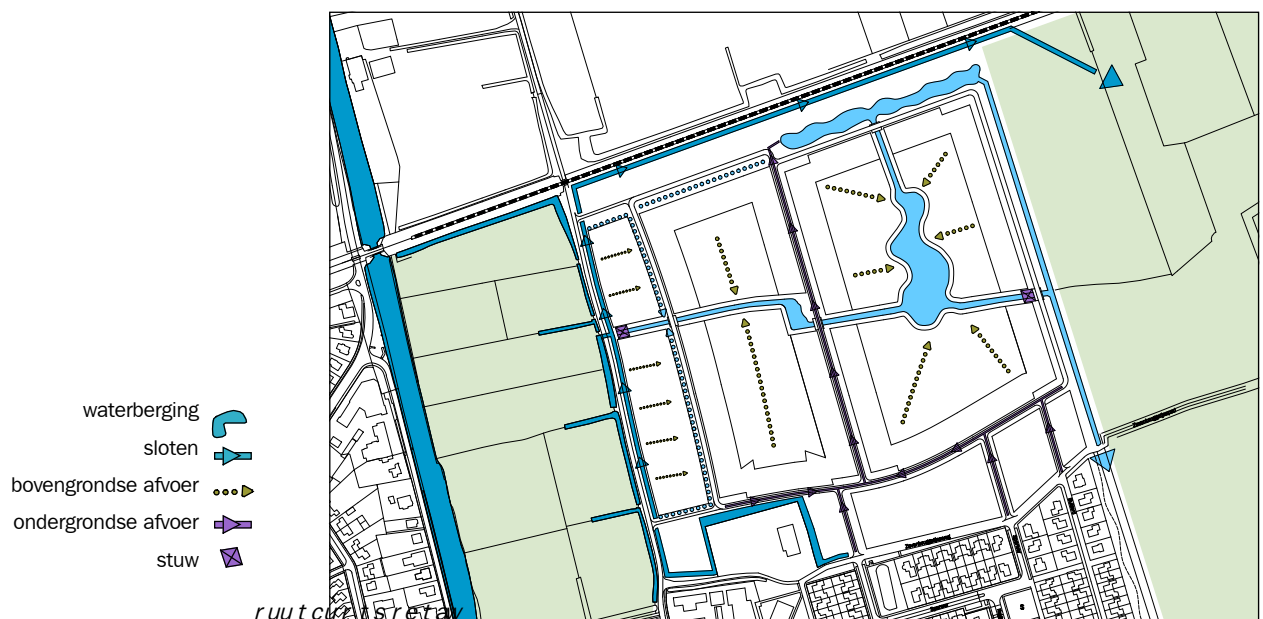
Twee van de deelgebieden, De Hofjes en De Waterwereld, kunnen een heel eigen karakter krijgen wat betreft architectuur en stratenpatroon, omdat deze ingesloten liggen tussen de hoofddraggers. Het deelgebied De Schakel aan de zuidzijde ligt tussen twee groene aders van het buitengebied naar de boerderij en maakt een aansluiting op Ter Laan 3 mogelijk. Het deelgebied De Erven aan de westzijde vormt de overgang van de nieuwe woonwijk naar het landelijke weggetje Ter Laan en het open groengebied daarlangs tot aan het Boterdiep.

ontsluiting

De woonwijk Ter Laan wordt vanaf de rotonde in de St. Annerweg ontsloten. Deze ontsluiting blijft de hoofdontsluiting voor autoverkeer voor de gehele wijk. Eventueel kan in de toekomst een extra aansluiting aan de oost- of noordzijde komen. Omdat in Ter Laan 4 alleen sprake zal zijn van bestemmingsverkeer (geen doorgaand verkeer) is er geen verkeers-technische aanleiding voor hiërarchie in het stratenplan. Door verschillen in het beloop van de straten: recht, lichtgebogen, langer, korter en door de ruimtelijke situatie met bebouwing of juist met uitzicht ontstaat een levendig stratenpatroon waarin men zich makkelijk kan oriënteren. Alle bestaande straten van Ter Laan 3: de Valk, Sperwer, Buizerd en de Zeven-bruggetjesweg zijn geïntegreerd in het stratenpatroon van Ter Laan 4.

waterstructuur, opvang, ecologie en speelplezier

De bestaande sloten vormen -samen met nieuwe sloten, greppels en waterpartijen- een eigen watersysteem voor Ter Laan 4. Een deel van het oppervlaktewater is vertaald in een vormgeving die past bij het gebruikelijke slotenbeeld van Bedum. Een ander deel van het oppervlaktewater, in de Waterwereld en in de Spoorzone, wordt ingericht met grotere waterpartijen die veel natuurlijker ogen.



Het watersysteem wordt zo aangelegd dat er extra kansen voor flora en fauna ontstaan. Dit betreft deels een oever-opbouw met plas-dras bermen en ook een mogelijke fluctuerende waterstand als gevolg van neerslag, waarbij het regenwater vertraagd afgevoerd wordt. Het natuurlijke beplantingsbeeld dat hierdoor ontstaat geeft een eigen sfeer dat nieuw is binnen de Bedumer woonwijken.

Het recreatieve gebruik van het water in de wijk wordt onder andere bepaald door het vaarcircuit. De bruggen over de oost-west gerichte sloot en de verbinding naar de waterpartij langs het spoor worden zo uitgevoerd dat hier met rubberbootjes onderdoor gevaren kan worden. Zo ontstaat geen volledig circuit, maar kan wel door de buurt gevaren worden. Een open vaaraansluiting op het water van Ter Laan 1 t/m 3 is niet mogelijk vanwege de stuw die hier nodig is. De oppervlakte van de waterpartij in de Waterwereld en langs het spoor is groot genoeg om -als er ijs ligt- te kunnen spelen/schaatsen.

beleving landschap en paden

In Ter Laan 4 vormen de uitzichten en routes samen de relatie met het landschap. De belangrijkste keuze is dat alle randen openbaar zijn, dat hier de voorkanten van de woningen naar het landschap zijn gekeerd en dus ook aan deze zijde ontsloten worden. Hierdoor is de wijk als geheel sterk naar buiten gekeerd. Alle lanen lopen bovendien tot aan de randen en hebben daarom een 'open einde' met uitzicht over het landschap.

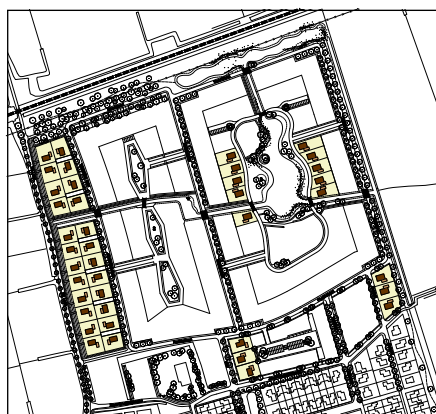
Vanuit de wijk lopen een aantal routes het landschap in. Dit zijn het oude Zevenbruggetjespad, dat tussen Ter Laan 3 en 4 doorloopt, en het weggetje Ter Laan aan de westzijde van de wijk. De boerderij met erfbeplanting aan het Zevenbruggetjespad geeft een landelijke sfeer binnen de wijk.

4.2. Stedenbouwkundige uitwerking

Om de ruimtelijke bedoelingen en mogelijkheden binnen de hoofdopzet in beeld te brengen is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt met verkavelingvoorbeelden. Deze verkavelingen zijn gebaseerd op een (vooralsnog) indicatief bouwprogramma. De ruimtelijke intenties worden per onderdeel beschreven. Omdat bij deze ruimtelijke intenties de beleving van de openbare ruimte en de derde dimensie (c.q. hoogteopbouw) een bepalende rol speelt, is een aantal profielen opgenomen.



strategie van de woning- typologie



ligging vrije kavels

informele routes

De verschillende woningtypes (vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld en rijenbouw) zijn in het plan gemengd en gespreid opgenomen. Dit draagt bij aan een dorpse sfeer waar menging op een klein schaalniveau van oudsher de norm is. Wel is er voor gekozen om op bepaalde locaties voorkeur uit te spreken voor bepaalde woningtypologieën, teneinde aan te sluiten bij specifieke ruimtelijke doelstellingen. De woningtypes die door de woningstichting worden ontwikkeld zijn geclusterd op verschillende locaties in het plangebied. Op bijgaande afbeelding zijn specifiek de locaties voor vrije kavels aangegeven. Voor de locatiekeuze zijn zowel de ruimtelijke karakteristieken -die een individueel ontworpen woning opleveren voor de wijk- in ogenschouw genomen als een grote variatie van locaties, zodat er een brede keuze voor vrije kavels ontstaat.

Binnen de hoofdropzet van Ter Laan 4 is in de uitwerking ook gekeken naar het informele netwerk van routes die kunnen ontstaan. Voor de beleving van de wijk, het water, het groen, de speelplekken e.d. speelt het netwerk van routes een grote rol. Het informele netwerk van Ter Laan 4 bestaat uit wandelpaden langs watergangen, paadjes door de rietzone langs het spoor en natuurlijk ook uit alle straten en weggetjes. Deze zijn in de voorbeeldverkaveling opgenomen, bij de uitwerking van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte (zie bijlage) komt ook de inrichting van de informele routes aan de orde.

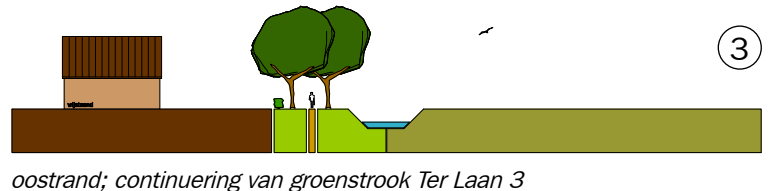
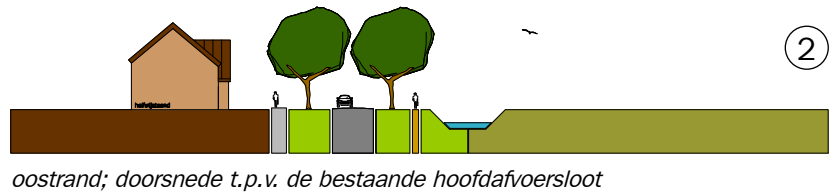
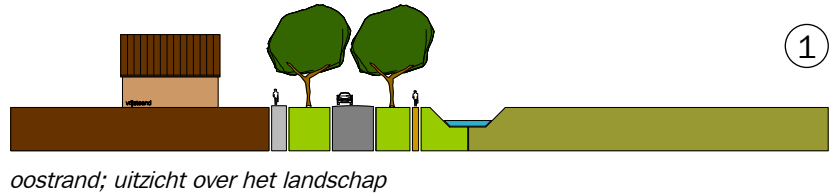


overzicht profielen (blz 29 en verder)

4.3. De Randen en Lanen

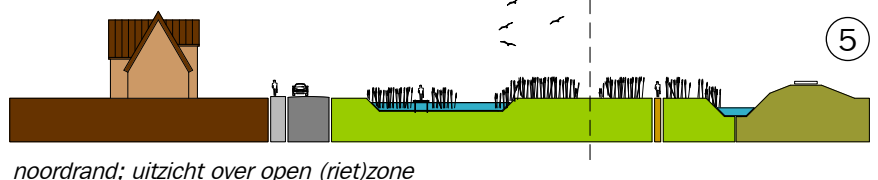
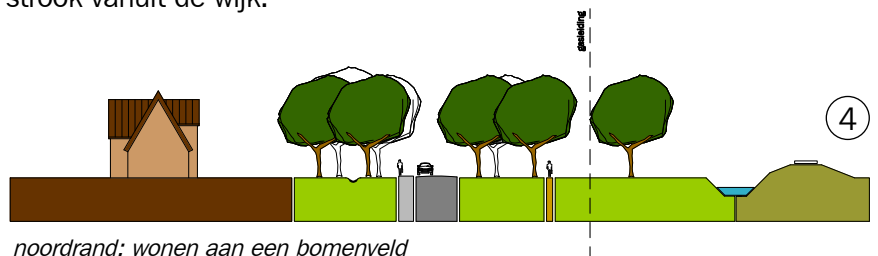
ostrand: groene buffer naar het landschap

Langs de gehele oostgrens van Bedum ligt een groenstrook die gedeeltelijk privé en gedeeltelijk openbaar is. Ook langs Ter Laan 4 komt een groenstrook met een weg, als vista op het landschap. In het profiel komen langs de buitenzijde één of twee bomenrijen met een voetpad, in aansluiting op het voetpad langs Ter Laan 3. Aan de binnenzijde komt één bomenrij, de weg loopt dus tussen de bomen door.



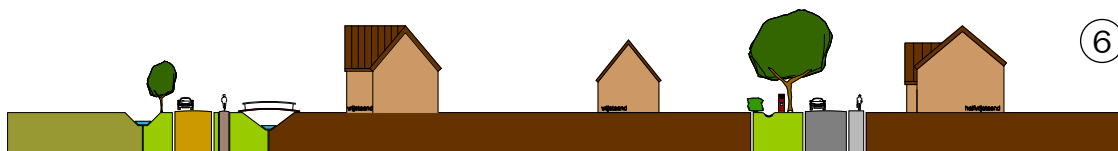
noordrand: dorpsrand langs het spoor

Ter Laan 4 heeft een vergelijkbare positie als het westelijke woongebied Uilenest: de moderne dorpsrand versus de meer traditionele dorpsrand rond het station Bedum. Vanuit de trein wordt de toekomstige wijk duidelijk zichtbaar. Daarom wordt deze rand gezien als een voorkant van Ter Laan 4 en zijn de woningen met de voorkant op het spoor en dus ook het landschap gericht. Teneinde een ruimtelijke ritmering te maken in de dorpsrand langs het spoor is gekozen om de oostelijke hoek in het zicht te brengen en de westelijke hoek juist een groene uitstraling met bomen te geven. Dit groene deel vormt dan een geleding tussen de open groene zone langs het Boterdiep en het bebouwingsbeeld van de nieuwe wijk Ter Laan 4. De zone tussen de wijk en het spoor bedraagt 70 m en wordt ingericht als bomenveld en deels als natte (riet)zone. Dit is ingegeven zowel vanuit de waterbeheersing als voor de sfeer en het recreatieve gebruik van deze strook vanuit de wijk.



westelijke rand: romantisch landschap

Het landelijke weggetje Ter Laan vormt de westelijke grens van het plan-gebied. Vanaf het Boterdiep is dit weggetje en dus ook de toekomstige bebouwing die erlangs ligt zichtbaar. Teneinde de sfeer van dit open stukje romantische landschap te behouden is het behoud van een landelijk profiel van het weggetje Ter Laan wenselijk. Derhalve is gekozen voor het handhaven van het huidige profiel, maar wel de oostelijke sloot te verleggen zodat ruimte ontstaat voor een voetpad. Dit voetpad is zowel nodig voor de ontsluiting van de woningen als voor een veilig wandelpad in het recreatieve gebruik. Om te voorkomen dat er inritten nodig zijn voor de nieuwe woningen, ligt de auto-ontsluiting voor deze woningen aan de nieuwe laan erachter.



weggetje Ter Laan en Westelijke laan

De Lanen

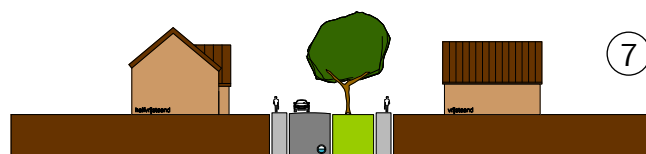
De drie lanen hebben elk een verschillend beloop en profiel teneinde een specifiek ruimtelijke beeld op te roepen.

Westelijke Laan

De Westelijke Laan vormt de overgang naar deelgebied De Erven. Er is gekozen voor een gebogen verloop, waardoor de huizen aan de oostzijde van de laan, in de buitenbocht, extra in het zicht zullen komen. Dit is de formele kant van de laan. Aan de westzijde van de laan, in de binnenbocht, komt een bomenrij in een groenstrook. Dit is de informele kant.

Middenlaan

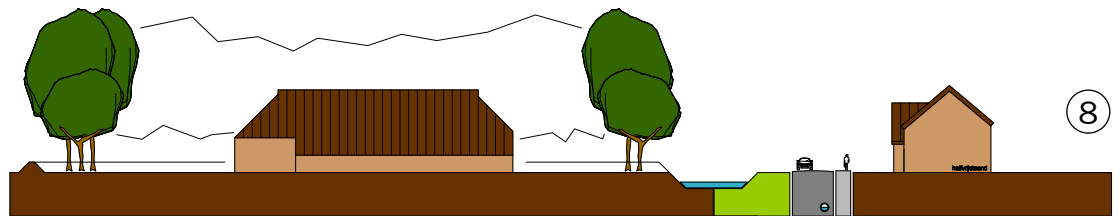
De Middenlaan is eigenlijk een doorzetting van de route Reiger, Sperwer en Valk in Ter Laan 3. Daarom heeft de Middenlaan een kaarsrecht beloop gekregen en een begeleiding met bomen, net als bij deze straten in Ter Laan 3. Er is voor gekozen dat aan één zijde te doen, zodat het mogelijk is voor een brede groenstrook te kiezen waarin de bomen goed de ruimte krijgen.



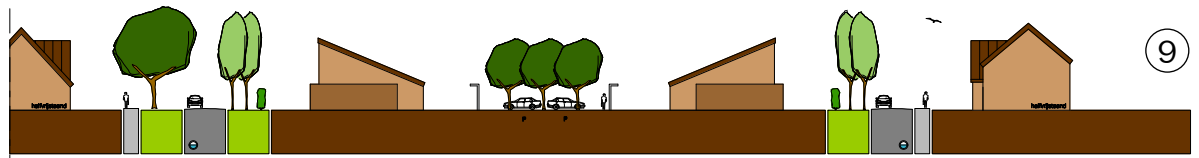
Middenlaan

Parallellaan Zevenbruggetjesweg

De Laan ten noorden van de Zevenbruggetjesweg is licht gebogen als reactie op het geknikte beloop van het Zevenbruggetjespad en -weg. Aan de zuidzijde van deze laan komt een groenstrook die het landschap aan de oostzijde en het groen rondom de boerderij met elkaar verbindt. Door deze nieuwe laan wordt een grotere verkeersbelasting van de Zevenbruggetjesweg aan de zuidzijde van De Schakel vermeden.



Parallellaan; ter plaatse van de bestaande boerderij



Zevenbruggetjesweg en Parallellaan met daar tussen voorbeeldverkaveling van De Schakel

bebouwing langs Randen en Lanen

Langs alle Randen en Lanen wordt, behalve op De Erven en De Schakel, eenzelfde beeld nagestreefd. Dit beeld is namelijk bepalend voor de uitstraling van Ter Laan 4 als geheel. Hierlangs wordt uitgegaan van een gevarieerd beeld, waar wel eenheid en herhaling in zit. Dit wordt bereikt door een beperkt aantal ontwerpen afwisselend te plaatsen zodat variatie ontstaat maar ook samenhang. Langs De Randen en Lanen komt vooralsnog een programma van halfvrijstaande, vrijstaande en eventueel geschaakelde woningen. Op de voorbeelduitwerking is een afwisseling te zien van ongeveer 120 halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Over de plaatsing van de woningtypes wordt het een ander vermeld in de bijlage Beeldkwaliteit: bebouwing. Voor de woningen langs de noordelijke rand is in verband met een afschermde werking ten aanzien van het spoorgeluid een schakeling van de woningen nodig. In deze noordelijke rand wordt ondanks deze schakeling wel een beeldritmiek met de schaal van de individuele of dubbele woning nagestreefd.



voorbeeldverkaveling van De Randen en Lanen

4.4. Deelgebieden: eigen woonmilieus

Het uitgangspunt voor alle deelgebieden is dat deze een ander beeld oproepen dan de hoofddragers (De Randen en Lanen), juist zo dat de samenhang tussen deze hoofddragers versterkt wordt. Twee van de deelgebieden, de Hofjes en Waterwereld, kunnen een heel eigen karakter krijgen omdat deze ingesloten liggen tussen de hoofddragers. De andere twee zijn terughoudend wat bebouwingsbeeld betreft, hier is het groenbeeld juist bepalend. Bij het deelgebied De Schakel is dit nodig om de groene aders naar het buitengebied te ondersteunen en het deelgebied De Erven vormt de overgang naar de landelijke groene long aan de westkant.

voorbeelduitwerkingen deelgebieden

Voor alle deelgebieden zijn voorbeelduitwerkingen gemaakt. Per deelgebied wordt aangegeven wat de ruimtelijke karakteristieken zijn en wat de variatie in de programmatische invulling van de woningtypologie kan zijn. Daarnaast gelden de richtlijnen als opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteit.



voorbeeldverkaveling deelgebieden

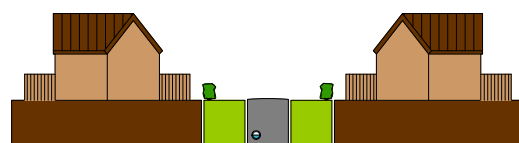


een hofje

De Hofjes

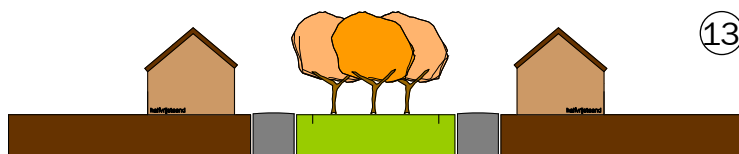
Dit is een intiem buurtje doordat de lange groenstrook ingedeeld is in drie hofjes. De woningen zijn rond hofjes geplaatst, maar wel zo dat het zicht naar de andere hofjes open blijft. Elk hofje is vergelijkbaar, maar net iets anders ingericht, door verschillende type bomen of door architectonische accenten. In de groenstrook wordt het hemelwater afgevoerd naar de hoofdsloot. Dit kan meer of minder visueel worden vormgegeven met bijvoorbeeld wadi's of goten langs de randen. De hofjes zijn bereikbaar via twee groene insteekstraatjes vanaf de Lanen. Onderling zijn De Hofjes verbonden met een brug over de hoofdsloot, dit is ook de verbinding met de langzaam verkeersroute die door Ter Laan 4 loopt en alle wijkdelen met elkaar verbindt.

12



insteekstraatjes naar de hofjes en de waterwereld

13



profiel over een hofje

In de Hofjes is zowel een typologie van (half)vrijstaande woningen of geschakelde woningen of rijenwoningen mogelijk, of een menging hiervan. Bij de keuze voor een invulling met geschakelde woningen, zullen de benodigde parkeerplaatsen binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden. In de voorbeeldverkaveling zijn geschakelde en halfvrijstaande woningen opgenomen om aan te geven dat een menging in woningtypologie mogelijk is.

De Waterwereld

Het karakter van De Waterwereld wordt bepaald door de aanwezigheid van een grote waterpartij. In de uitwerking van deze waterpartij en de aansluitende watergangen wordt voor een natuurlijke invalshoek gekozen met mogelijk een fluctuerende waterstand als gevolg van neerslag, plas en drasbermen en rietoevers. Zowel fysiek als in beeld wordt een aansluiting gemaakt met de waterpartij langs het spoor.

Een eigen ontspannen sfeer in De Waterwereld kan lukken als de vorm van de waterpartij niet symmetrisch is, als de oevers verschillend van maat, vorm en inrichting zijn en als de weggetjes zonder stoepen worden uitgevoerd. In deze opzet is daarom gekozen om een aantal woningen aan de binnenzijde van het ringweggetje te situeren. Hierdoor ontstaan verbijzonderingen, zowel aan de straatkant: woningen tegenover elkaar, als aan de waterkant: een cluster van bomen en tuinen. Ook in de architectuur van de woningen zal aansluitend op de gewenste ontspannen sfeer, formaliteit vermeden moeten worden, en kan een specifieke architectonische uitstraling de eigenheid van het woonparkje versterken.

De auto-ontsluiting (twee toegangen) is losgekoppeld van de watergangen om langs de watergangen een zo groen mogelijke sfeer te realiseren. De paden langs de watergangen koppelen de verschillende deelgebieden en de Randen en Lanen.

In De Waterwereld is zowel een typologie van (half)vrijstaande woningen, geschakelde woningen of rijenwoningen mogelijk, of een menging hiervan. Bij de keuze voor een invulling met geschakelde woningen zullen de benodigde parkeerplaatsen binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden. In de voorbeeldverkaveling zijn geschakelde en halfvrijstaande, vrijstaande (vrije kavels) en ook rijwoningen opgenomen om aan te geven dat een menging in woningtypologie mogelijk is.

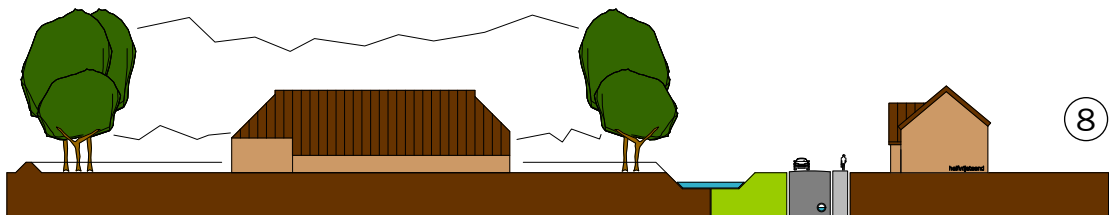
De Schakel

Het deelgebied De Schakel wordt als 1^e fase uitgevoerd en ligt in de groene zone tussen het buitengebied ten oosten van Bedum en de groene long langs het Boterdiep. In deze zone ligt ook een bestaande boerderij die ingepast wordt met bestaande erfbeplanting en een sloot/omgrachting. Rondom de boerderij is een kleine schaal van de omliggende bebouwing vereist om de 'landelijke sfeer' tot zijn recht te laten komen. De opzet van De Schakel is zo gekozen dat zowel langs de Zevenbruggetjesweg als langs de Parallellaan dit buurtje een groene uitstraling krijgt en er geen straatbeeld vol auto's ontstaat of dat de verharding teveel overheerst.

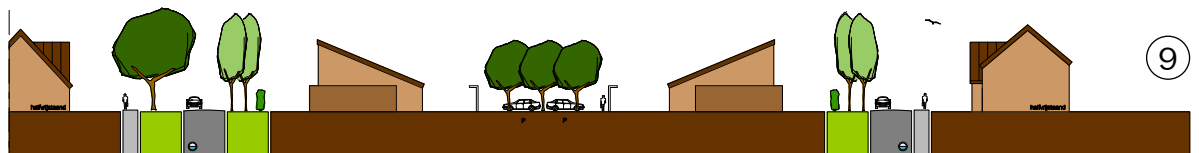


voorbeeldverkaveling: deelgebied De Schakel

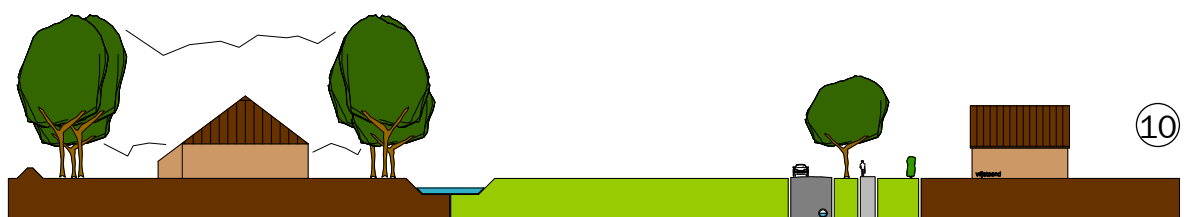
De entrees van Ter Laan 4 liggen in De Schakel, waar de bestaande straten Valk, Sperwer en Buizerd worden doorgezet tot aan de nieuwe Parallellaan. Hierdoor wordt de Zevenbruggetjesweg ontlast als verkeersontsluiting. Ook de groenstroken langs deze straten worden doorgezet. De nieuwe bebouwing van De Schakel is ook op deze noord-zuid straten gericht en sluit wat typologie betreft hierop aan met vrijstaande woningen op vrije kavels en halfvrijstaande woningen. Langs de zij-erven aan de Zevenbruggetjesweg en de Parallellaan worden groenstroken gemaakt met afschermende hagen.



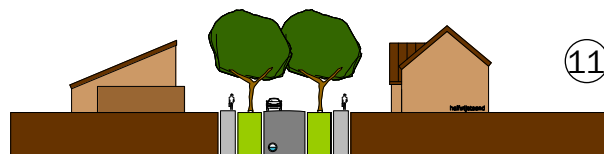
Parallellaan; ter plaatse van de bestaande boerderij



Zevenbruggetjesweg en Parallellaan met daar tussen voorbeeldverkaveling van De Schakel



doortrekken profiel Valk met een open groenzone naast bestaande boerderij



doortrekken profiel Sperwer

11

In het middendeel van De Schakel komt een typologie van geschakelde woningen, specifiek geschikt voor ouderen, rond een binnengebied. In het gemeenschappelijk ingerichte binnengebied worden de parkeerplaatsen en bergingen opgenomen. Aan deze zijde liggen ook de voordeuren van de woningen. Aan de buitenzijde komen gemeenschappelijk aangelegde groenstroken met individuele terrassen voor de bewoners. Op deze wijze wordt voorkomen dat een individueel tuinbeeld met schuttingen het straatbeeld gaat bepalen. In de voorbeeldverkaveling is het plan van de woningstichting Wierden en Borgen opgenomen.

De Erven

De Erven vormen de overgang naar het romantische landschap van de groene long langs het Boterdiep. De belangrijkste karakteristiek van deze locatie is kleinschaligheid en groene erven. Dit wordt enerzijds bereikt door te kiezen voor vrijstaande woningen op vrij uit te geven kavels, hierdoor ontstaat automatisch een individuele uitstraling. Anderzijds zijn de kavels relatief breed, zodat de tuinen meedoen in het straatbeeld. Om de individuele woningen langs het weggetje Ter Laan te benadrukken worden de woningen haaks met de topgevel naar de weg geplaatst. Hierdoor wordt het beeld van De Erven, zoals dit te zien is vanaf het Boterdiep of het weggetje Ter Laan, voornamelijk bepaald door een afwisselend beeld van topgevels en groene tuinen. Vanaf de Westelijke Laan heeft het deelgebied De Erven vooral een groene uitstraling door de brede groenstrook langs het straatprofiel. Om de landelijke, kleinschalige sfeer te ondersteunen komen ook hier vrijstaande woningen op vrije kavels.

Op de voorbeeldverkaveling is aangegeven dat de woningen langs het weggetje Ter Laan via een eigen loopbruggetje ontsloten worden, aan deze zijde bevindt zich dan ook de voorkant van de woning. De ontsluiting van de garages van deze woningen ligt aan de binnenzijde van De Erven via een insteek vanaf de Westelijke Laan. De woningen langs de Westelijke Laan hebben hun ontsluiting ook aan deze insteek. De middenzone tussen de woningen is de plek voor alle garages en bijgebouwen.



voorbeeldverkaveling: deelgebied De Erven



detail loopbruggetjes



silhouet van De Erven

fasering

Gebaseerd op de voorbeeldverkavelingstekening worden de volgende woningtypes en aantallen (totaal 332) voorzien:

fase1 (2007): 45 woningen

- 26 huurwoningen
- 13 twee-onder-een-kapwoningen
- 6 vrije kavels

fase 2 (2008): 98 woningen

- 72 twee-onder-een-kapwoningen
- 10 vrijstaande woningen
- 16 vrije kavels

fase 3 (2009): 88 woningen

- 7 huurwoningen
- 21 geschakelde woningen
- 46 twee-onder-een-kapwoningen
- 4 vrijstaande woningen
- 10 vrije kavels

fase 4 (2010): 23 woningen

- 12 twee-onder-een-kapwoningen
- 3 vrijstaande woningen
- 8 vrije kavels

fase 5 (2011): 31 woningen

- 17 huurwoningen
- 14 twee-onder-een-kapwoningen

fase 6 (2012): 47 woningen

- 40 twee-onder-een-kapwoningen
- 7 vrijstaande woningen

4.5. Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op stedenbouwkundige aspecten van duurzaamheid, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de bebouwing. Ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten voor de woningbouw worden, volgens het beleid dat de gemeente hiervoor voert, bij verdere uitwerking afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaars/bouwers, deze worden niet in deze duurzaamheidsparagraaf behandeld.

keuze locatie

Bij de afwegingen van de keuze van bouwlocaties in de gemeente Bedum is gekozen voor enerzijds inbreidingen in de bestaande kern, vooral ten behoeve van huisvesting van ouderen, anderzijds voor nieuwe woningbouw voor gezinswoningen aan de randen van Bedum. Ter Laan 4 is een uitbreiding aan de dorpsrand van Bedum, in aansluiting op de bestaande wijk Ter Laan (1 t/m 3). Deze uitbreidingen dragen bij om de leefbaarheid in de kern Bedum te waarborgen, om het draagvlak voor voorzieningen te versterken.

proces

sociale duurzaamheidsaspecten, leefbaarheid

Een van de sociale duurzaamheidsaspecten betreft de omgang met bewonersparticipatie, om daarmee de afstemming en inbedding van nieuwe ontwikkelingen in de gemeenschap te verbeteren. In de ontwikkeling van

Ter Laan is een beperkt open planproces gevolgd. In een vroeg stadium van de planvorming (vooraf aan de planologische procedure) heeft overleg plaatsgevonden met het wijkplatform van Ter Laan. Ook is een informerende bijeenkomst gehouden (met een grote opkomst), waarin de plannen zijn toegelicht op het moment dat deze zodanig waren uitgewerkt dat de toekomstige opzet, sfeer en kwaliteiten van Ter Laan 4 konden worden getoond. Deze bijeenkomst heeft ervoor gezorgd dat er voor bewoners duidelijkheid gekomen is over de toekomstige ontwikkeling.

Naar aanleiding van bezorgdheid van bewoners ten aanzien van verkeers-toename in de wijk heeft de gemeente een verkeerstelling-onderzoek laten uitvoeren en op basis daarvan een maatregelenpakket bepaald. Door de presentatie is daarnaast enthousiasme ontstaan (bij toekomstige kopers) voor de opzet en woonmilieus die in Ter Laan 4 worden ontwikkeld.

variatie in woontype/ woonmilieus

In Bedum is een variatie in woningtypes belangrijk. Ten eerste om alle soorten huishoudens in het dorp te kunnen huisvesten, maar ook om de toenemende vergrijzing te kunnen opvangen. In de opzet van Ter Laan 4 zijn verschillende woonmilieus aangegeven, omdat mensen verschillende voorkeuren hebben ten aanzien van hun directe woonomgeving. Het vergroten van de keuzemogelijkheden vergroot de duurzaamheid als woonmilieu op de langere termijn.

Deze verschillende woonmilieus betreffen het traditionele wonen aan straten (de meeste woningen), het beschutte wonen aan een gemeenschappelijk binnengebied en het sterk individuele wonen op erven in het groen. Daarnaast is in de schakel een specifieke woonvorm met grondgebonden levensloopbestendige woningen geschikt voor meerdere doelgroepen opgenomen, die de woningbouwstichting ook op andere locaties in de omgeving bouwt. In Bedum Ter Laan 4 zijn verschillende woningtypes (woninggroottes/ prijsklassen/ levensloopbestendig en vrije kavels) bewust gemengd binnen de verschillende woonmilieus. Dit bevordert de keuzemogelijkheden voor bijna alle inkomensgroepen en de dorpse menging zoals die bij Bedum past. De woningtypes zijn afgestemd op de gemeentelijke en de regionale woningvraag.

ruimtelijke kwaliteit

Bij de ontwikkeling van Ter Laan 4 is steeds een hoge ruimtelijke kwaliteit het doel geweest. Dit komt tot uitdrukking in de aandacht voor zowel de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte als de bebouwing die in het stedenbouwkundig plan beschreven is. De beeldkwaliteit voor de bebouwing wordt ook vastgesteld als welstandsbeleid. Kort gezegd is de beeldkwaliteit erop gericht om samenhang in het aanzicht van de wijk te verkrijgen waar dat gewenst is, alsmede diversiteit op het juiste schaalniveau, aansluitend op de verschillende woonmilieus. In de structuur van de wijk is herkenbaarheid, overzichtelijkheid, intimiteit, eigenheid en de ruimtelijke relatie met het omliggende gebied (landschap en woonwijken) het uitgangspunt geweest, dit heeft geresulteerd in een eenvoudige hoofdopzet met mogelijkheden voor variatie in de uitwerking. Een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit is dat het benodigde oppervlaktewater voor waterberging wordt gebruikt om in de wijk verschillende watersferen te kunnen maken, waarbij door middel van bruggen ook het recreatief gebruik van water voor spelevaren mogelijk wordt.

sociale veiligheid

Sociale veiligheid in Bedum is geen problematisch onderwerp, met eenvoudige maatregelen is deze zeker gesteld. In Ter Laan 4 zijn de voorkanten van woningen op de langzaam verkeersroutes en de straten gericht, hierdoor ontstaat informeel toezicht en betrokkenheid bij de woonomgeving. De straten en binnengebieden zijn overzichtelijk. In het plan komen geen potentieel onveilige locaties voor.

verkeersveiligheid

Het gehele plangebied wordt een 30 km-zone, hierdoor is er minder gevaar in de confrontatie van auto's en langzaam verkeer. De bestaande langzaam verkeersroute Zevenbruggetjesweg - fietsbrug Boterdiep is zodanig in het stratenpatroon opgenomen dat hier weinig extra autobewegingen zullen komen. De nieuwe ontsluitingsfunctie wordt gedragen door een nieuwe, aan deze Zevenbruggetjesweg parallel lopende straat. Een andere informele langzaam verkeersroute loopt langs de centrale watergang, de kruisingen met de straten krijgen extra aandacht in de vormgeving. In de nieuwe woonstraten komen op ruimtelijke logische punten (zoals bij aansluitingen zijstraatjes en bij de eerder genoemde kruising met de centrale watergang) attentieverhogende maatregelen. Daarnaast is bezoekersparkeren op de rijbaan toegestaan, zodat deze geparkeerde auto's ook een snelheidsremmende werking krijgen. Het parkeren vindt overigens voor het overgrote deel op eigen erf plaats, het voordeel hiervan is dat de straten ruime overzichtelijkheid bieden voor overstekende kinderen. In de binnengebieden is de verkeersfunctie en verblijfsfunctie volledig geïntegreerd, hier zijn geen voetpaden voorzien. Dit werkt het op elkaar afstemmen van verkeersgedrag in de hand.

bereikbaarheid

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer van Ter Laan is gemiddeld voor Bedum. Voor de toekomst is de mogelijkheid voor een lightrail-halte in de planvorming opgenomen ten oosten van Ter Laan 4, om het oostelijke deel van Bedum in de toekomst beter aan te sluiten op het spoor naar Groningen en Delfzijl. De uiteindelijke locatie voor een lightrail-halte in Bedum oost zal worden bepaald in samenhang met de woonontwikkelingen ten oosten van Ter Laan 4 en het tracé van een mogelijke toekomstige noordelijke ontsluitingsweg.

Door de beperkte omvang van de kern van Bedum liggen alle voorzieningen op fietsafstand, deze routes (weggetje Ter Laan - route naar het centrum en 3 scholen, fietsbrug Boterdiep - route naar een andere school en het station) zijn hoofdzakelijk autoluw en daardoor aantrekkelijk, ook zijn ze relatief kort door hun directe tracé. Dit stimuleert het gebruik van de fiets. De verbindingen naar het bestaande wijkdeel van Ter Laan zijn fijnmazig, alle bestaande straten worden doorgetrokken. Hierdoor ontstaat een goede verbinding op alle gebruiksniveaus tussen de wijkdelen.

nabijheid/kwaliteit voorzieningen

Voor de dagelijkse en de meeste niet dagelijkse boodschappen, diensten en zorgvoorzieningen kan men in Bedum zelf terecht. Deze liggen op fietsafstand. In de wijk Ter Laan komen geen winkels. Door de verzorgingsfunctie van Bedum voor de omgeving en de relatief grote omvang van de kern Bedum zelf is het voorzieningenniveau goed te noemen, dit bevordert de duurzaamheid van het woonmilieu voor de toekomst. De lagere scholen liggen op loop-/fietsafstand. Middelbare scholen zijn niet meer aanwezig in Bedum, deze liggen in Groningen en zijn per fiets bereikbaar. In de wijk Ter Laan zijn in de centrale groenstrook recreatieve voorzieningen opgenomen -gericht op sport en spel- en een dierenweide. In de groene long ligt de ijsbaan. In Ter Laan 4 worden grotere en kleinere groengebieden opgenomen die ook voor recreatief gebruik geschikt zijn en een toevoeging vormen voor het bestaande deel van Ter Laan. Vooral de waterpartij in de waterwereld en de water-rietzone langs het spoor zijn een uitbereiding van de soorten openbare ruimte. Hier kan gespeeld worden met bootjes, de strook langs het spoor is ruiger en vormt een meer avontuurlijker speel/wandelgebied. In De Hofjes en De Waterwereld komen kinderspeelplaatsen, deze liggen beschermd en centraal in de wijk. De kwaliteit, nabijheid en variatie van de (recreatieve) groenvoorzieningen voor Ter Laan 4 zijn zeer goed te noemen en bevorderen de leefbaarheid van de wijk.

geluidhinder

De maatregelen die in de opzet van Ter Laan zijn getroffen, worden ten aanzien van de spoorgeluidhinder afgewogen naar leefbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid en economische uitvoerbaarheid. De maatregelen zijn gericht op een optimalisering, waarbij gekozen is voor een verdergaande oplossing dan enkel een ontheffing voor geluidsbelaste woningen. De onderzochte mogelijkheden en afwegingen worden beschreven bij de paragraaf geluidhinder en het hoofdstuk Planologische Randvoorwaarden. De oplossing betreft afschermdende aaneengesloten bebouwing op enige afstand van het spoor. Deze oplossing heeft als groot voordeel dat de buitenruimten van zowel de woningen langs het spoor als de achterliggende woningen geluidsluwer worden. De woonkwaliteit wordt daarmee verbeterd.

energie**milieukwaliteitsaspecten**

Binnen het plangebied wordt overeenkomstig het BANS-klimaatbeleid van de gemeente, vooral gekeken naar maatregelen op woningniveau. In de verkavelingsrichting is een afweging gemaakt tussen zongericht verkavelen en een voor de locatie passend stratenpatroon en dorpse woonmilieus. Door de keuze straatgericht te verkavelen en zo veel mogelijk voorkanten op de straten te richten, zijn circa 50% woningen gunstig georiënteerd en 50% ongunstig georiënteerd om gebruik te maken van passieve zonne-energie. Voor de hoofdvorm van de woningen is aangesloten bij het bestaande dorpse karakter van Bedum, dit houdt in woningen met kappen. De kapvorm leent zich meestal niet voor opwekking van actieve zonne-energie met panelen, omdat de dakhelling en dakrichting niet een optimaal rendement opleveren. Dit betekent dat de toepassingsmogelijkheden hiervan beperkt blijven tot platte garagedaken en eventuele platte daken in de hofjes en waterwereld. Te stellen is dat Ter Laan 4 in stedenbouwkundige opzet niet duurzamer omgaat met zonne-energie dan bestaande woonwijken in Bedum. Wel gaat de gemeente voorlichting geven aan de bouwpartijen over EPC en Duurzame energie.

grondstoffen

Er wordt gewerkt met een sluitende grondbalans op locatie. De vrijkomende grond wordt in het plangebied verwerkt om plaatselijke ophogingen te realiseren. Dit betreft cunetten van wegen en overig bouwrijpmaken. Ophogingen zijn ook nodig om de vereiste drooglegging voor woonkavels te verkrijgen. Indien (secundaire) bouwstoffen noodzakelijk zijn, zal als uitgangspunt worden gehanteerd dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van richtlijnen volgens de provinciale nota 'Grondig ontwerpen'. Het hergebruik van licht verontreinigde bouwstoffen, die vrijkomen bij werken, wordt in Bedum al jaren gestimuleerd. Een en ander is tevens vastgelegd in het gemeentelijk Milieubeleidsplan.

watersysteem

De waterhuishouding is in Bedum kwetsbaar, het waterschap stelt daarom strenge eisen ten aanzien van de waterafvoer en waterberging in de woonwijken. In Ter Laan 4 wordt een stap verder gegaan dan de eisen van het waterschap. Er wordt in de wijk tijdelijke cq. seizoensberging gerealiseerd met (tijdelijke) peilfluctuaties als gevolg van neerslag waardoor minder afvoer en mogelijk geen inlaat van water nodig zal zijn. In de watertoets-procedure met het waterschap zijn de technische aspecten hiervoor besproken. In de wijk komt een gescheiden rioolstelsel met een volledige scheiding van regenwater en afvalwater.

ecologische waarde

In het plan voor Ter Laan 4 worden de groengebieden onderling verbonden, daarnaast is de groenstructuur ook verbonden met het open buitengebied daaromheen. Langs het spoor komt een brede groene verbinding van ca 65m tussen het agrarisch gebied aan de oostzijde en de groene long aan de westzijde. De bestaande groenzone tussen Ter Laan 1, 2 en

3 wordt in Ter Laan 4 doorgezet en gekoppeld aan de Groene long ten westen van Ter Laan. De groenstructuur in Ter Laan 4 is grotendeels gekoppeld aan de waterstructuur, de bruggen zullen diervriendelijk worden uitgevoerd met kruipzones. De bestaande agrarische ontwateringsloot is in het ontwerp opgenomen en krijgt de rol van belangrijkste waterverzamelaar in het watersysteem. Het benodigde oppervlaktewater voor waterberging wordt aangegrepen om de ecologische mogelijkheden van water uit te buiten door verschillende milieus voor planten en diersoorten te realiseren. Hieronder vallen droogvallende greppels, de riet/waterpartij aan de noordzijde met wisselende waterpeilen in winter en zomer en de waterpartij met plas/drasbermen in het deelgebied Waterwereld. Een deel van de groengebieden zal intensiever gebruikt worden dan andere delen. Dit geldt met name voor de spoorzone. Hier is ruimte voor broeden in de ruigere stukken. Al met al zal in de wijk ruimte zijn voor de ontwikkeling van een watergerelateerde planten- en dierenbiotoop.

cultuurhistorische patronen

Vooraf de westrand en zuidrand van Ter Laan 4 zijn cultuurhistorisch van belang. In het gebied zelf is een watergang aanwezig die niet historisch van belang is, deze is wel in het ontwerp geïntegreerd.

De westrand is cultuurhistorisch van belang omdat deze langs de Groene Long van Bedum ligt. Om het karakter van dit romantische open stukje landschap te behouden, is het belangrijk om het landelijke profiel van het dijkweggetje erlangs te behouden en het bebouwingsbeeld van Ter Laan hierop af te stemmen. Dit is gelukt door het dijkweggetje geen auto-ontsluitingsfunctie voor de wijk of de aanliggende woningen te geven, zodat het smalle profiel en de bomerij behouden kunnen blijven. Voor de aanliggende woonbebouwing is een bijzondere verkaveling gemaakt: brede kavels met een toegang voor de auto vanuit de woonwijk en een eigen bruggetje voor voetgangers aan het dijkweggetje. De aanliggende vrijstaande woningen met nokrichtingen haaks op het dijkweggetje zorgen samen met de brede tuinen voor kleinschalig en groen beeld langs de Groene Long.

Langs de zuidrand van Ter Laan 4 ligt de Zevenbruggetjesweg, die doorloopt in het landelijke gebied en een belangrijke langzaam verkeersroute is naar Bedum west. Deels is deze route bij de aanleg van Ter Laan 3 omgevormd tot een woonstraat. Om deze route zo rustig mogelijk te houden, is een parallelle straat ten noorden van de Zevenbruggetjesweg ontworpen voor het autoverkeer van Ter Laan 4. Door de aanleg van groenstroken (zonder inritten van woningen) langs de noordzijde van de route wordt de landelijke sfeer van de route benadrukt waar deze door de woonwijk loopt.

inpassing bestaande bebouwing

In het plangebied is slechts één bestaand gebouw aanwezig, een boerderij met woonfunctie. Deze boerderij blijft bestaan en is ingepast in het ontwerp. Het erf rond de boerderij is in het ontwerp vergroot, zodat het gebouw met het erf een ruimtelijke rol kan spelen in de wijk. De boerderij komt op deze manier langs de hoofdentree van de wijk te liggen en speelt daardoor een rol in de uitstraling van de wijk en de verbinding met de landelijke historie van Ter Laan. Het openbare deel van de ruimte rond de boerderij langs de entree kan een wijkfunctie krijgen, aansluitend op de sport- en spelfunctie van het park aan de zuidzijde.

materiaalgebruik openbare ruimte

Zoals aangegeven in het gemeentelijk beleid betreffende duurzaamheid zullen afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaars en bouwers worden gemaakt ten aanzien van de duurzaamheid van de woningbouw. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over het duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte. Dit betreft zowel hergebruik van materialen als toepassing van milieuvriendelijke materialen die bijvoorbeeld niet

uitlogen, alsmede het beperken van de toepassing van pvc. In de stedenbouwkundige opzet is gestreefd naar het beperken van verhardingen waar dat mogelijk is, in De Hofjes en De Waterwereld komen daarom smalle straatjes zonder stoepen.

4.6. Watertoets

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral gericht op de ontwikkeling van nieuw woongebied. In de beschrijving van het ontwerp hiervoor is het nieuwe watersysteem uiteengezet. Aan de hand hiervan is -in het kader van vroegtijdig informeren, beoordelen en afwegen- de watertoets-procedure gevolgd op basis van uitgangspunten en berekeningsgrondslagen die als bijlage zijn toegevoegd (28 augustus 2006) Hieruit blijkt dat ca. 12.785 m² wateroppervlak benodigd is. De totale wateroppervlakte binnen het plangebied bedraagt 23.184 m², zodat sprake is van een “overschot” van 10.400 m². Een en ander in aansluiting op de in de overlegreactie van het waterschap gemaakte opmerkingen (zie hoofdstuk 6).

5. Juridische toelichting

5.1. Algemeen

Het beleid met betrekking tot de invulling en inrichting van woongebied Ter Laan fase 4 is uitgewerkt op de plankaart en in de bijbehorende regeling zoals opgenomen in de van dit plan deel uitmakende voorschriften. Een en ander sluit naadloos aan op de in voorgaande hoofdstukken beschreven planologische randvoorwaarden en ontwerpbeschrijvingen voor de verschillende deelgebieden. Daarmee is aangesloten bij de flexibiliteit die voor de nieuwe invulling van het plangebied gewenst is en die vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt ook toelaatbaar is. Hiervoor worden deels nog meerderde invullingsmogelijkheden voor de toekomst open gehouden. De aspecten die bepalend zijn voor de hoofdstructuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied zijn op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd.

Het streven naar een deels nog flexibele regeling, waarin de nadruk ligt op sturing op basis van programmatische en beleidsmatige uitgangspunten komt met name tot uitdrukking in de bestemming Woondoeleinden. Op basis van de doeleindenomschrijving kunnen nog meerdere bij wonen behorende functies worden ingepast, zoals woonstraten, paden, groen- en/of parkeervoorzieningen. Als onderdeel van de hoofdstructuur zijn gebiedsontsluiting, grotere oppervlakten groenvoorzieningen en/of waterelementen (waarvan de ligging vastligt) als zodanig afzonderlijk bestemd.

Het meeromvattende karakter van de bestemming Woondoeleinden maakt het noodzakelijk dat op onderdelen sturing van de ruimtelijke invulling kan plaatsvinden. Daarvoor is een aanvullende en nadere regeling opgenomen teneinde gronden binnen de bestemming verder tot ontwikkeling te kunnen brengen. Deze regeling heeft zowel op ruimtelijke als op functionele aspecten betrekking. Teneinde als toetsingscriterium te kunnen fungeren zijn de verschillende onderdelen zo objectief mogelijk geformuleerd.

Vervolgens wordt in de bouwvoorschriften het “bouwen” geregeld voor zowel (het maximale aantal) hoofdgebouwen/woningen, voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen alsook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: situering, oppervlakte, afdekking, goot- en nokhoogte, afstand perceelgrenzen etc.

Verder zijn bepalingen opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen en af kunnen wegen of vrijstelling kan worden verleend. Dit mits de ruimtelijk-functionele (gebruiks)uitgangspunten die aan het betreffende voorschrift ten grondslag liggen zich daar niet tegen verzetten.

5.2. Plankaart

Het plangebied Ter Laan fase 4 is begrensd op de plankaart (schaal 1:1.000). Hierbinnen zijn de betreffende gronden bestemd en aangeduid. De belangrijkste bestemming is Woondoeleinden, welke is afgeleid van het schetsontwerp en de deelgebiedsbeschrijvingen zoals opgenomen in het vorige hoofdstuk. Dit resulteert in meerdere wooncategorieën W 1 t/m W8 welke onder de beschrijving van de voorschriften nader worden toegelicht. Teneinde te komen tot de gewenste ruimtelijke inpassing zijn de betreffende gebieden voorzien van een bouwvlak, waarbij de belangrijkste zijde(n) langs openbaar gebied zijn aangeduid als voorgevelrooilijn c.q. -zone. Afgezien van een viertal aangeduide ontsluitingszones (voor toe-

komstige woonstraatinpassing) is de verkeersontsluiting in het gebied bestemd voor Verkeers- en Verblijfsdoeleinden (inclusief verkeersbruggen). Uit de kaart blijkt ook de hoofdstructuur van Groenvoorzieningen en Water, deels zijn hiervoor tevens profielen opgenomen. Verder is in verband met de in hoofdstuk 3 beschreven milieuaspecten een zone bestemd voor industrielawaai c.q. spoorweglawaai. Ook is een zone opgenomen voor de gastransportleiding ten zuiden van het spoortracé, teneinde hierbinnen een veilige ligging te waarborgen. Deze bestemmingen worden -met de daarbij in acht te nemen voorwaarden- in het volgende onderdeel artikelsgewijs toegelicht.

5.3. Voorschriften

artikel 1 en 2

Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen zoals deze in de verdere voorschriften worden gehanteerd.

Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

artikel 3

Woondoeleinden W1 t/m W8

In de bestemmingsomschrijving (3.1.) is allereerst bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor woningen in niet gestapelde bouwvorm, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroep of bedrijf, met daarbij behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven. Tevens zijn de gronden bestemd voor woonstraten, (voet- en fiets)paden, groen- en/of parkeervoorzieningen en waterlopen. De bestaande woonboerderij met bijbehorende stallingsruimte is specifiek op de plankaart aangeduid. Tevens is een deel van de gronden aangeduid met geluidzone industrieterrein en/of geluidzone spoorweg. Deze zijn medebestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege industrie en/of spoorweglawaai. De regeling hiervoor is opgenomen in artikel 8 c.q. 9 van de voorschriften.

3.2. Nadere regeling

In aanvulling op de bestemmingsomschrijving bevat dit onderdeel een nadere regeling voor concrete invulling en waaraan toekomstige (bouw)plannen worden getoetst. Daarbij zijn ruimtelijke en functionele aspecten onderscheiden.

Allereerst wordt gestreefd naar het realiseren van een onderlinge ruimtelijke samenhang in het gebied, met een diversiteit in woningtypes en een diversiteit tussen de afzonderlijke onderdelen. Afgeleid van het schetsontwerp en de beschrijving ervan zijn deze onderdelen als volgt onderscheiden:

categorie W1:	de bestaande woonboerderij en de nabijgelegen particulier uit te geven kavels in het westelijke deel van De Schakel;
categorie W2:	de particulier uit te geven kavels in De Erven en het oostelijke deel van De Schakel;
categorie W3:	het deel van De Schakel tussen (het verlengde van) de Sperwer en de Buizerd;
categorie W4:	de particuliere uit te geven kavels binnen De Waterwereld;
categorie W5:	De Lanen (met uitzondering van het noordelijke deel als dorpsrand aan het spoor;
categorie W6:	De Hofjes en De Waterwereld (voorzover niet particulier uit te geven);
categorie W7:	een deel van De Schakel met geprojecteerde woningen van de Woningstichting Wierden en Borgen;
categorie W8:	de dorpsrand aan het spoor.

Binnen deze categorieën dient de situering van de hoofdgebouwen zoveel mogelijk de richting van de aangrenzende wegen te ondersteunen, door een oriëntatie naar de op de kaart aangeduide (voor)gevelrooilijn. Op een aantal plekken is daarbij sprake van een bepalende hoeksituatie (zie onder 3.2.c).

Vervolgens is een regeling opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteitsafstemming binnen de voornoemde categorieën. Daarbij dient door middel van architectuur een beheersing van de samenhang in het gevelbeeld van de betreffende straatwand te worden bereikt en qua bouwwijze voldoende samenhang te vertonen. Dit komt, naast de perceelsgewijze situering en tuin-/erfinrichting, mede tot uitdrukking in de vormgeving en de detaillering van de gebouwen (bouwvorm, nokrichting, gevelindeling en materiaaltoepassing). Tevens dient rekening te worden gehouden met de vormgevings- en detailleringseigenschappen zoals opgenomen in de van het plan deeluitmakende bijlage “Beeldkwaliteit” welke afzonderlijk door de raad van de gemeente Bedum wordt/is vastgesteld. Deze vormgevings- en detailleringseigenschappen vormen mede toetsingscriteria in het kader van de relevante vrijstellingen, alsmede voor de welstandstoetsing op grond van het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet.

In het kader van voornoemde welstandstoetsing geldt tevens als uitgangspunt dat bij woningen waarbij ook een zijgevel naar een voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden bestemde weg is gekeerd (hoekwoningen) het ontstaan van een gesloten/blinde gevel (zonder openingen e.d.) voorkomen wordt. Dit betekent dat met specifieke hoekoplossingen (bijvoorbeeld door detaillering van de gevel en/of door bepaalde plattegrondvormen) rekening wordt gehouden.

Een volgende bepaling heeft betrekking op een viertal op de kaart aangeduide ontsluitingszones/tracés (vanaf De Lanen naar De Hofjes c.q. De Waterwereld). Hierbinnen mag een woonstraat worden aangelegd met een verhardingsbreedte van maximaal 5 meter en aansluitend aan weerszijden een strook groenvoorzieningen met een breedte van minimaal 5 meter. De as van het tracé is indicatief op de plankaart aangeduid en toegestaan is een verschuiving met maximaal 5 meter in beide richtingen. Voor de aanliggende bebouwing geldt een minimale bebouwingsafstand van 9 meter uit de as van het op de kaart aangeduide (eventueel verschoven) tracé c.q. de weg zoals deze feitelijk wordt of is aangelegd (totaal onbebouwd profiel 18 meter).

Als functioneel uitgangspunt zijn de voorwaarden benoemd waaronder aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten passend worden geacht in een gedeelte van de woning. Zelfstandige detailhandel is hierbij niet toegestaan, wel detailhandel die onderdeel uitmaakt van de uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit. De betreffende vloeroppervlakte is gesteld op 30 procent van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m² voor woningen en 175 m² voor de woonboerderij.

Tot slot is ten aanzien van parkeren uitgangspunt dat de parkeerbehoefte voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen (1-2 plaatsen) zoveel mogelijk op de betreffende woonkavel wordt opgevangen en ingepast. Voor aangebouwde en rijenwoningen geldt dat de parkeerbehoefte (1,5 plaats) binnen de bestemming wordt ingepast, zoveel mogelijk in aansluiting op een weg.

3.3. Bouwvoorschriften

in de bouwvoorschriften zijn allereerst de woningen als hoofdgebouw onderscheiden. Deze mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij dit vlak (al dan niet gedeeltelijk) is aangeduid met uitsluitend bijge-

bouwen toegestaan.

Het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 350, dan wel (gefaseerd) niet meer dan overeenkomstig passend binnen de met de provincie Groningen gemaakte volkshuisvestingsafspraken (contingentering, Bouwen en Wonen). Het aantal aaneen te bouwen woningen is per onderscheiden categorie op een maximum gesteld: vrijstaand, 2 aaneen dan wel (in W6 t/m W8) aaneengebouwde en/of rijenwoningen. Voor W8 is aanvullend bepaald dat zoveel mogelijk aaneengesloten wordt gebouwd teneinde spoorweggeluidslekken te voorkomen. Naast de oriëntatie van de woning naar de voorgevelrooilijn is deze -voorzover relevant- hieraan ook in meters afstand gekoppeld. In W2 is tevens een voorgevelzone op de kaart aangeduid. Hierbinnen mag de gevelbreedte niet meer dan 7,5 meter bedragen; achter deze zone geldt geen breedte-beperking. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in W5, teneinde voor De Lanen te waarborgen dat vrijstaande woningen op minimaal 5m uit de Verkeersbestemming worden gebouwd en voor halfvrijstaande woningen 6m wordt gehanteerd.

Voor enkele categorieën is vastgelegd dat de diepte van een woning niet meer mag bedragen dan 15 meter. Dit mits de diepte van het bijbehorende tuindeel 9 meter of meer blijft bedragen. Bij percelen met een geringere diepte is deze maat van 9 meter uitgangspunt om het tuin-karakter te kunnen handhaven en daarmee bepalend voor de maximum woningdiepte.

Ook afdekking met een kap, met minimum dakhelling, is voor bepaalde categorieën vereist. Daaruit blijkt echter dat hoofdgebouwen binnen W4 en W6 (De Waterwereld) zowel met een kap als plat mogen worden afgedekt. Mede hierop gebaseerd zijn ook de hoogtematen van een woning aan een maximum gebonden. W1 betreft 1 laag met kap, voor de woonboerderij is de aanwezige maatvoering vastgelegd. De overige categorieën zijn gebaseerd op 2 lagen met kap. Voor W2 is aanvullend bepaald dat de goothoogte in de voorgevelzone minimaal 5m dient te bedragen. Binnen W4 en W6 mag een platte afdekking worden toegepast met 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag 1 meter terugligt uit zowel het voorgevel- als het achtergevelvlak. In verband met het willen tegengaan van geluidslekken aan de spoorzone is voor categorie W8 een minimumbouwhoogte van 9 meter vastgelegd bij een goot van maximaal 6 meter. Als bij openingen tussen woningen het dakvlak niet door kan lopen dient de hoogte van verticale geveldelen hier minimaal 7,5 m te bedragen.

Tot slot is de minimumafstand van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens vastgelegd op 2,5 m (in W7 1m) om te bereiken dat zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd kan worden en/of een garage bereikbaar blijft.

Ook voor het bouwen van aan- en uitbouwen van de woning alsmede voor bijgebouwen (die in artikel 1 zijn gedefinieerd) is de plaats en de maatvoering in oppervlakte en hoogte vastgelegd. Dit eveneens voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, overkappingen met een open constructie -zoals met name carports-, dan wel overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichtings- of vlaggenmasten).

Zoals eerder beschreven zijn met het aanduiden van bouwvlakken op de plankaart de grenzen bepaald van het gedeelte van het woonperceel waarbinnen gebouwd kan worden. Daarbij is rekening gehouden met de actuele Woningwet, waardoor een aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is geworden. Mede tegen deze achtergrond is aan de straatzijde en op hoeksituaties uitgegaan van de (voor)gevelrooilijn voor hoofdgebouwen. Genoemde bouwvlakbegrenzingsen zijn medebepalend voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen. Binnen het betreffende bouwvlak mo-

gen schuttingen in eerste instantie niet hoger zijn dan twee meter. Buiten het bouwvlak, veelal de voortuin (soms ook de zijtuin), mag de afscheiding niet hoger zijn dan één meter. Als een bouwgrens op de zijdelingse perceelgrens er/of achterbegrenzing van het perceel is gelegd mag geen schutting van twee meter hoog zonder vergunning worden gebouwd. Deze maximumhoogte mag wel worden toegepast op één meter uit genoemde perceelgrens en op één meter achter de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan. Als de bouwgrens samenvalt met de perceelgrens mag zonder vergunning een schutting worden gebouwd tot één meter hoogte. Hier kan wel met een lichte vergunning een schutting worden gebouwd van twee meter hoog als de bovenste meter transparant blijft (dit overeenkomstig de gemeentelijke loketcriteria Welstand).

Overkappingen met open constructie –zoals carports (voorzien van maximaal 1 wand)- zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van 25 m². Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd op een afstand van 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

3.4. Nadere eisen

Mede tegen deze achtergrond is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om –aanvullend op de bouwvoorschriften- bij concretisering van bouwplannen nadere eisen te stellen aan de definitieve plaats, afmetingen en eventueel de nokrichting van alle bebouwing. Hiermee kunnen nieuwbouw plannen concreet worden ingepast binnen de gebiedskarakteristiek van het betreffende plandeel. Aldus kan een nadere afstemming plaatsvinden op de ontwerpuitgangspunten en de Nadere regeling zoals opgenomen in onderdeel 3.2.

Dit allereerst ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld (relatie bijlage Beeldkwaliteit en Welstand) en met het oog op het bieden van een goede woonsituatie, mede in relatie tot uitzicht, privacy etc. Verder is de verkeersveiligheid een toetsingsaspect omdat het plan geen nadelige effecten voor de normale verkeersafwikkeling en/of uitzichtbelemmering mag opleveren. Met de nadere eisen in het kader van sociale veiligheid kan worden voorkomen dat door plaatsing van bouwmassa's (of onderdelen daarvan) een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk en daardoor moeilijk controleerbaar is vanaf het openbaar gebied. Als laatste is rekening te houden met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, eventueel binnen een andere bestemming, indien deze door de toegelaten ontwikkelingen onevenredig zouden worden beïnvloed.

3.5. Vrijstellingsbevoegdheid

Aan burgemeester en wethouders is eveneens een bevoegdheid toegekend om vrijstelling te verlenen van de bouwvoorschriften. Daarbij gelden dezelfde toetsingscriteria die hiervoor onder nadere eisen zijn toegelicht. Vrijstelling kan worden verleend voor een groter aantal dan 350 woningen mits vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten. Vervolgens kan vrijstelling worden verleend (binnen voor-noemde voorwaarden) voor het toestaan van aaneengebouwde/rijenwoningen binnen W5 tot maximaal 6 aaneen. Voorwaarde daarbij is tevens dat per 2 woningen aaneen een rooilijnverspringing wordt toegepast van minimaal 1 meter en de parkeerbehoefte binnen de bestemming wordt opgevangen.

Onder voorwaarden kan ook vrijstelling worden verleend voor een grotere diepte dan 15m voor een hoofdgebouw en/of een kleinere diepte van de bijbehorende tuin. Verder is toe te staan dat de minimum goothoogte in de voorgevelzone W2 wordt verlaagd, dat (ondergeschikte) onderdelen buiten het bouwvlak worden gebouwd, waaronder erkers aan de voorgevel en dat de afstand tussen gebouwen wordt verkleind.

Tot slot kan ten behoeve van een ruimtebehoevende hobby of beroep/

bedrijf aan huis een grotere oppervlakte bijgebouwen worden toegestaan: voor woningen maximaal 75 in plaats van 50 m². Voorwaarden daarbij is in ieder geval dat het bebouwingspercentage van het zij- en achtererf op een bouwperceel niet wordt overschreden en daarmee het tuinkarakter gehandhaafd blijft.

3.6. Gebruik

Met de doeleindenomschrijving in lid 1 is het toegestane gebruik binnen een bestemming vastgelegd. Hiervan afwijkende vormen zijn als strijdig gebruik aangemerkt; in ieder geval het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en het gebruik ten behoeve van een seksinrichting. Overtreding hiervan is aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten. Wel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen als na afweging blijkt dat sprake is van een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Verkeers- en verblijfsdoeleinden betreffen de hoofdstructuren van het openbaar gebied in de vorm van wegen en woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en overige verharding, met daarbij de bermstroken, beplanting, waterlopen en speelvoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving zijn verder toegestaan: bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zoals straatmeubilair, straatverlichting en (verkeers)bruggen ter plaats van water. Deze overgangen zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Voor de inrichting van gronden binnen de bestemming gelden verder de richtlijnen voor het openbaar gebied als opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteit.

artikel 5/6 Groenvoorzieningen en Water

De randzones, spoorzone, hoofdwatgangdoorsnijding, binnengebied van De Hoven/ De Waterwereld en (cultuur)gronden aansluitend de woonboerderij zijn voorzien van genoemde bestemmingen. Ook hiervoor gelden de relevante richtlijnen zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteit.

De groenbestemming biedt de mogelijkheid om (half)verharde paden in te passen, alsook waterlopen en voorzieningen voor waterbeheer. Daarnaast speel- en/of nutsvoorzieningen. De bredere bermstroken mogen tot een diepte van 5 meter aan weerszijden van aangrenzende straten worden gebruikt/verhard als parkeervoorziening.

Gebouwen zijn in eerste instantie uitgesloten. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om gebouwen in te passen voor onderhoud en beheer, speel- en nutsvoorzieningen en/of dierenstallingsruimte. Oppervlakte en hoogte mogen daarbij per gebouw niet meer bedragen dan 25 m² respectievelijk 4 meter.

Op vergelijkbare wijze is het open oppervlaktewater en overige waterlopen bestemd, tevens met een functie ten behoeve van de waterberging en/of de waterhuishouding. Berm- en oeverstroken maken onderdeel uit van de bestemming, evenals dammen, duikers en bruggen. Bruggen voor auto-verkeer zijn op de kaart aangeduid binnen de Verkeersbestemming.

artikel 7 t/m 9 Aanvullende bepalingen

In paragraaf III van de voorschriften zijn aanvullende bestemmingsbepalingen opgenomen die prioriteit qua regeling hebben ten opzichte van de aangewezen basisbestemmingen.

7. Gasleiding

Als eerste betreft dit het waarborgen van een veilige ligging van een aan de zuidzijde van het spoor gelegen gastransportleiding. Daarvoor is een strook van 4 meter aan weerszijden op de kaart van een aanduiding voorzien. Hierbinnen mag niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van de leiding zelf. Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding kan vrijstelling worden verleend van het bouwverbod onder voorwaarde dat burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen van de betreffende leidingbeheerder. Met het bestemmingsplan wordt overigens geen bebouwing voorzien.

Verder is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen op grond waarvan vergunning is vereist van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van bepaalde werken, anders dan te beschouwen als normaal onderhoud of die reeds in uitvoering zijn. Voor de gasleiding betreft dit het aanbrengen van gesloten wegdek, het door graven veranderen van de maaiveldhoogte, het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of het indrijven van voorwerpen in de grond.

8. Geluidzone industrieterrein

Dit artikel bevat bepalingen om een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai vanuit de Friesland Foods-vestiging naar geluidsgevoelige gebouwen tegen te gaan op gronden in het plangebied die zijn voorzien van deze dubbelbestemming. Binnen de zone die op de kaart is aangeduid gelden de betreffende bepalingen die naast de basisbestemmingen voor de betreffende gronden zijn aangewezen.

Op deze gronden mogen in principe geen geluidsgevoelige gebouwen (woningen) worden gebouwd. Van dit bouwverbod kan vrijstelling worden verleend als blijkt dat de geluidbelasting van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde. Een en ander is toegelicht in hoofdstuk 3 onder 6 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat binnen de eerder vastgestelde maatgevende 50 dB(A) contour -na sanering- de belasting binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 45 dB(A) en daarmee onder de voorkeurswaarde blijft.

Daarom is een ontheffing voor toekenning van een hogere waarde niet aan de orde. Wel zullen burgemeester en wethouders aan het verlenen van vrijstelling voorwaarden verbinden om met betreffende bouwplanuitvoering tot een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB(A)/33 dB voor deze woningen te komen.

9. Geluidzone spoorweg

Gebaseerd op overwegingen om een te hoge geluidbelasting tegen te gaan is ook de zone langs het spoor aangeduid met een dubbelbestemming. Hierbinnen mogen in principe geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij vrijstelling kan worden verleend.

Gebaseerd op de onderzoeksresultaten zoals vermeld in hoofdstuk 3 onder 6 blijken geen passende bron- en/of overdrachtsmaatregelen getroffen te kunnen worden om de geluidbelasting te doen afnemen. Daarom blijft binnen het op de kaart aangeduide gebied sprake van een geluidbelasting hoger dan 57 dB(A)/55 dB.

Voor 29 woningen aan de noordrand is een procedure gevolgd en een geluidswaarde van 58 dB vastgelegd. Daarbij moeten de betreffende woningen voldoen aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit op grond waarvan de binnenwaarde in de woningen niet meer dan 33 dB mag bedragen.

artikel 10 tot en met 14

Overige bepalingen

Paragraaf IV van de voorschriften bevat de overige bepalingen die meer

algemeen van aard zijn en gelden voor het gehele plangebied. Artikel 10 bevat de anti-dubbeltelbepaling. Doel ervan is te voorkomen dat, wanneer volgens de bestemmingsregeling bebouwing niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mag beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In artikel 11 is de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten om te voorkomen dat de met de betreffende bestemming geboden ruimte door de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening wordt ingeperkt. Voor een aantal onderwerpen blijft de aanvullende werking wel in stand: deze zijn specifiek benoemd.

Artikel 12 bevat een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden die burgemeester en wethouders kunnen toepassen. Daarmee wordt enige flexibiliteit geboden voor het afwijken van in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages (tot maximaal 10 procent), aanpassingen in het beloop of profiel van een weg of aansluiting van wegen (maximaal één meter, als verkeersaspecten daartoe aanleiding geven) en het overschrijden van bouwgrenzen (met maximaal één meter) als meetverschillen daartoe aanleiding geven. Verder kan vrijstelling worden verleend voor de hoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, tot maximaal 10 meter. Reclame-uitingen (masten) zijn hierbij uitgezonderd. Een laatste vrijstelling betreft de inpassing van nieuwe gebouwen voor nutsdoeleinden met een inhoud van maximaal 50 m³ en een hoogte van niet meer dan vier meter. Voor alle vrijstellingsmogelijkheden geldt dat wordt getoetst aan een aantal aspecten die als voorwaarde eerder zijn toegelicht bij artikel 3 onder 4 (nadere eisen).

Overgangsbepalingen zijn opgenomen in artikel 13 ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande of in uitvoering zijnde illegale bouwwerken niet onder het overgangsrecht vallen. Het betreft uitsluitend bouwwerken die conform de Woningwet reeds aanwezig zijn of in uitvoering zijn, dan wel rechtens kunnen worden gebouwd.

De voorschriften worden afgesloten met artikel 14 die als slotbepaling de formele titel van het voorliggende bestemmingsplan bevat.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

exploitatie

Voor het plangebied Ter Laan fase 4 is een uitgebreide exploitatieberekening in voorbereiding. Ingegaan wordt op plansamenstelling, alle aankopen en inrichtingsinvesteringen, uitgifteschema, doorlooptijd, kostenraming per onderdeel, etc. Uitgangspunt voor exploitatie is dat deze wordt gevoerd door een (samenwerkende) ontwikkelingspartij en dat overeenstemming wordt bereikt over de inbreng van betrokken grondeigendommen. Daarvoor worden contracten uitgewerkt en samenwerkingsovereenkomsten tussen betrokken partijen gesloten. Daarop vooruitlopend tonen voorlopige verkenningen aan dat de voorliggende planopzet met reële en marktconforme kavelprijzen in economisch opzicht uitvoerbaar is.

inspraak

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het planvoornemen in het voortraject gepresenteerd aan omwonenden. Vervolgens is het integrale plan gepresenteerd en ter inzage gelegd in het kader van de inspraakprocedure. Gedurende 6 weken is de mogelijkheid geboden om mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Een samenvatting van de ontvangen reacties en het gemeentelijke commentaar daarop is als bijlage toegevoegd. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen.

overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-plan toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen
2. Inspectie VROM, regio Noord
3. het Bestuur van het waterschap Noorderzijlvest
4. Prorail
5. Gasunie

verwerking overleg

Daarbij hebben de onder 2 en 4 genoemde instanties geen aanleiding gezien om schriftelijk te reageren. De overige reacties zijn als bijlage opgenomen. De daarin gemaakt inhoudelijke opmerkingen worden in het navolgende van gemeentelijk commentaar voorzien.

Ad 1

Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen (reactie 22 november 2006)

woningbouw

- De provincie merkt op dat de gemeente tot en met 2008 niet beschikt over een woningbouwcontingent van 350 woningen. De gemeente heeft in een eerder stadium aangegeven het plan gefaseerd te willen uitvoeren. Deze fasering ontbreekt. Fasering kan plaats vinden door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het plan alsook door middel van een bouwverbod. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen op basis van de wijzigingsbevoegdheid respectievelijk het bouwverbod dient te passen binnen de geldende provinciale volkshuisvestingsplannen.

reactie

Op grond van de “Nota Bouwen en Wonen” beschikt de gemeente voor de periode 2002-2006/2008 over een contingent van 368 woningen. De uitbreidingsruimte op basis van de Regiovisie voor de periode van 2009-2012 bedraagt 240. De uitbreidingsruimte voor eigen behoefte voor de jaren 2013 en 2014 bedraagt 55 woningen. De

uitbreidingsruimte voor de periode van 2009-2014 bedraagt in totaal 295.

De restcapaciteit voor de periode 2002-2006/2008 bedraagt per 1 januari 2007 239. De totale beschikbare capaciteit in de periode 2006/2008 – 2014 bedraagt $239 + 295 = 534$ woningen. De capaciteit van het bestemmingsplan Ter Laan 4 bedraagt ca. 332-350 woningen. Deze worden gefaseerd op basis van het volgende schema:

- fase 1: 45 woningen (2007)
- fase 2: 98 woningen (2008)
- fase 3: 88 woningen (2009)
- fase 4: 23 woningen (2010)
- fase 5: 31 woningen (2011)
- fase 6: 47 woningen (2012)

De totale woningbouwbehoefte en plancapaciteit in de diverse bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan “Ter Laan 4”, worden op elkaar afgestemd. Wel wil de gemeente binnen deze contingentering zoveel mogelijk flexibiliteit behouden. Daarom is in artikel 3 van de voorschriften (3.3.1 onder b) toegevoegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 350 c.q. niet meer dan passend binnen de met de provincie Groningen gemaakte volkshuisvestingsafspraken (contingentering). Daaraan toegevoegd is een vrijstellingsbevoegdheid (3.5.1. onder a) om een eventueel hoger woningaantal toe te staan onder voorwaarde dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten van Groningen.

geluid

- Vanwege overschrijding van de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai is het noodzakelijk om een ontheffing te vragen voor maximaal 71 woningen. Dit heeft mede te maken met de verlaging van de voorkeursgrenswaarde van 60 d(B)a naar 57 d(B)a. In het plan wordt helder uiteengezet wat daarvan de gevolgen zijn en welke maatregelen en alternatieven worden overwogen. De cijfermatige onderbouwing van de 3 varianten voor “wandbebouwing” is echter niet als bijlage aan het plan toegevoegd.

reactie

De cijfermatige onderbouwing van de 3 varianten van “wandbebouwing” is als bijlage aan het plan toegevoegd. Overigens is door het Ingenieursbureau Stroop namens de gemeente en in overleg met spoorwegbeheerder Prorail een nieuwe berekening opgesteld (o.a. met betrekking tot de nieuwe Arriva treinen, wegvallen goederentrein) De realistische geluidscontour komt daarmee dicht bij de spoorweg te liggen. Het aantal woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A)/55 dB wordt overschreden bedraagt met 29 aanzienlijk minder dan de eerst berekende 71 woningen. Voor deze 29 woningen is door burgemeester en wethouders een hogere waarde van 58 dB vastgelegd.

lucht

- In het plan zijn de effecten beschreven van de verkeersbewegingen in de omgeving. Deze conclusies zijn gebaseerd op berekeningen in CAR II. De resultaten van deze berekeningen ontbreken als bijlage. In de tekst ontbreekt een conclusie over de invloed van de nabij gelegen fabriek Friesland Foods op de luchtkwaliteit in het plangebied. De emissies vanuit deze inrichting worden geregeld in de milieuvergunning maar dit laat onverlet om ook de nulsituatie voor deze nieuwe wijk vast te leggen in het bestemmingsplan. De tekst in paragraaf 3.8 dient geactualiseerd te worden op de begrippen “grenswaarde” en “plandrempeel”. Ook zijn de verschillende normen die er voor NO2 gelden

niet weergegeven. Ten aanzien van de plandrempeel voor fijnstof kan opgemerkt worden dat deze bij de wijziging van het Besluit Luchtkwaliteit in 2005 is vervallen. Daarnaast ontbreekt een goed overzicht van de normen waaraan is getoetst.

reactie

Over het algemeen levert het verkeer de grootste negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit. Daarnaast kunnen industriële bronnen hier ook aan bijdragen. Bij de in de nabijheid van het plangebied gelegen Friesland Foods is voornamelijk sprake van uitstoot van fijn stof uit de poedertorens. Dit fijn stof wordt afgevangen door doekfilters en voldoet aan de gestelde emissie-eis (Nederlandse emissie Richtlijn, NeR). De poedertorens beschikken tevens over een stofdetectiesysteem. Wat betreft de emissie-eis voor de uitstoot van verbrandingsgassen (er zijn aardgasgestookte ketels aanwezig), zoals Stikstofoxide, wordt voldaan aan de NeR. De afvalwaterzuivering is volledig geautomatiseerd en zoveel mogelijk afgesloten van de buitenlucht. Er worden derhalve in de vergunning van Friesland Foods geen voorwaarden gesteld aan het verder beperken van de geurhinder. Friesland Foods zal derhalve geen (negatieve) bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit in het plan Ter Laan. In dit bestemmingsplan is derhalve uitgegaan dat in eerste instantie volstaan kan worden met een onderzoek naar de bijdrage van het (toegenomen) verkeer middels het CAR II rekenprogramma. Uitgaande van een autonome groei van de verkeersintensiteiten op het relevante deel van de Waldadrift (ter plaatse van de aansluiting met de Reiger), dat als maatgevend voor het totale Ter Laan-gebied is te beschouwen, blijkt dat in elk berekend jaar (2006, 2010, 2015 en 2020) ruimschoots aan de norm wordt voldaan. De conclusies van dit onderzoek inzake luchtkwaliteit zullen als bijlage worden bijgevoegd.

energie

- In het plan is niet ingegaan op de mogelijkheden die de nabijheid van de vestiging van Friesland Foods heeft voor bijvoorbeeld het gebruik van industriële warmte voor de verwarming van woningen.

reactie

Voor wat betreft energiebeleid zal eerst worden gekeken naar maatregelen op woningniveau. Deze passen binnen het BANS-klimaatbeleid van de gemeente. In dit kader wil de gemeente voorlichting gaan geven aan de bouwpartijen van Ter Laan 4 over Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Duurzame energie. Een eerste overleg in dit kader heeft reeds plaats gevonden. Ten aanzien van Friesland Foods vindt (maart 2007) een vervolgonderzoek plaats voor restwarmte-uitwisseling met het zwembad. Een eerste haalbaarheidsonderzoek heeft aangegeven dat er op dit gebied mogelijkheden liggen. Daarnaast analyseert Friesland Foods zijn eigen energiegebruik en wordt gekeken naar hergebruik op de eigen locatie.

water

- Uit de toelichting kan worden opgemaakt dat er vooroverleg heeft plaats gevonden met het waterschap. De concept-waterparagraaf schijnt niet ter beoordeling aan het waterschap toegezonden te zijn. Verzocht wordt om dit alsnog te doen en de resultaten van het overleg toe te voegen aan toelichting;

reactie

Het ontwerpbestemmings- en stedenbouwkundig plan Ter Laan IV is ter beoordeling aan het waterschap Noorderzijlvest gestuurd. Het waterschap heeft naar aanleiding van deze plannen nog enkele aanvullende vragen gesteld welke in overleg met het waterschap beantwoordt worden (zie ad 3).

gasleidingen

- Ten aanzien van veiligheidszoninging is er nieuw beleid in ontwikkeling. De zoninging zal dan niet langer uitgaan van een toetstingsafstand en/of bebouwingsafstand. De nieuw te berekenen afstanden kunnen afwijken van wat nu gangbaar is qua afstanden. Dit kan knelpunten opleveren wanneer de PR 10-6 contour groter blijkt uit te vallen dan de huidige bebouwingsafstandscontour en er kwetsbare bestemmingen binnen de contour liggen. Door treffen van verscheidende maatregelen kan de contour worden teruggedrongen. Bij knelpunten kan in contact worden getreden met de leidingeigenaar om te zoeken naar oplossingen.

reactie

Het plan is getoetst aan de in ontwikkeling zijnde normen voor veiligheidszoninging. Uitgangspunt voor gasleidingen is de ligging van de PR 10-6 contour. Aangezien nog niet duidelijk is welke invloed verschillende maatregelen (afdekking, materiaalgebruik, ed) hebben op de ligging van deze contour wordt uitgegaan van de maximale afstand (bovengrondse ligging). Voor een leiding zoals die in het plangebied voorkomt ligt deze contour op een maximale afstand van 55 meter vanuit het hart van de leiding (Inventarisatiedocument externe veiligheid, gemeente Bedum 2007). Aangezien de betreffende leiding niet bovengronds is gelegen maar op een diepte van 1 meter onder maaiveld, is de verwachting dat de maatgevende contour op minder dan 55 meter is gelegen. Omdat de nieuwe normering nog niet is vastgesteld en indicatief van aard is, wordt vooralsnog getoetst aan de normen zoals die zijn opgenomen in de circulaire “zoning langs hogedruk aardgas-transportleidingen” (VROM, 1984). Hierin wordt ten aanzien van woningbouw in principe een minimale afstand gehanteerd van 20 meter uit het hart van de leiding. In het plangebied zijn de meest noordelijk gelegen woningen gelegen op een afstand van 45 meter tot de betreffende gastransportleiding. Dit is ruim twee keer zo ver als de huidige toetsingsafstand. Zodra de nieuwe normen van kracht worden zal een herberekening plaats vinden. Als zou blijken dat niet kan worden voldaan aan de afstandscriteria zal in overleg worden getreden met de eigenaar van de gastransportleiding om maatregelen aan de leiding te treffen.

grondstromen

- Het aanleggen van wegen, bouwen van woningen en bedrijventerreinen vergt grote hoeveelheden bouwgrondstoffen. Zuinig en hoogwaardig gebruik van deze grondstoffen is van groot belang. Maximale inzet van alternatieve materialen als secundaire grondstoffen is daarbij nodig. Dergelijke grondstoffen kunnen een besparing opleveren van de exploitatiekosten van een plan. Voor zover nodig, en mogelijk, verzoekt de provincie te onderzoeken hoe de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien. Het bepaalde in de toelichting onder “grondstoffen” bevat hiaten.

reactie

Binnen het plangebied zal zoveel mogelijk gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Indien bouwgrondstoffen noodzakelijk zijn zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van secundaire bouwgrondstoffen. Dit conform de provinciale Nota “Grondig ontwerpen”. Het hergebruik van licht verontreinigde bouwgrondstoffen wordt, conform het gemeentelijk Milieubeleidsplan, gestimuleerd. De tekst onder “grondstoffen” is aangepast.

buitenspeelruimte

- In stedelijk gebied is het van belang dat er voldoende buitenspeelruimte aanwezig is voor kinderen. Het realiseren van voldoende buitenspeelruimte is een taak voor de gemeentelijke overheid. Door de NUSO en het Nationaal Jeugdfonds “Jantje Beton” wordt geadviseerd om in

woongebieden in het algemeen 300 m² per hectare aan buitenspeelruimte in te richten. Dit is 3% van de totale oppervlakte van een woongebied. De provincie verzoekt om voorstaande rekening rekening te houden bij de in het voorliggende plan te bestemmen gronden. Als dit er toe leidt dat er in het plangebied extra speelgebied wordt gecreëerd, verdient het aanbeveling om de kosten daarvan te verdisconteren in de exploitatieopzet.

reactie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 22,5 hectare. Door het NUSO en het Nationaal Jeugdfonds “Jantje Beton” wordt een richtgetal van 3% gegeven voor buitenspeelruimte. In het plan zitten de volgende m² aan buitenspeelruimte:

Noordstrook	ca. 14.250 m ²
Waterwereld	ca. 2.100 m ²
De Hofjes	ca. 3.500 m ²
Rond de Boerderij	ca. 4.800 m ²
Totaal	ca. 24.650 m ²

De buitenspeelruimte beslaat ruim 10% van het plangebied plus de watergebieden voor spelevaren en schaatsen. Aansluitend aan het plangebied is verder nog een wijkpark gelegen met sportvoorzieningen en een kinderboerderij.

uitvoerbaarheid

- Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. Geadviseerd wordt om aan het plan een cijfermatige onderbouwing toe te voegen waaruit concreet blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

reactie

Bij vaststelling van het plan zal de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd zijn. De gemeente is in dit kader nog in onderhandeling met de diverse marktpartijen. Waar nodig zal de toelichting bij de vaststelling daarop worden aangepast.

voorschriften (artikel 3)

- In artikel 3 Woondoeleinden 1 tot en met 8 zijn geen aantallen te bouwen woningen opgenomen. Dit geldt ook ten aanzien van de binnen het plangebied gelegen woonboerderij. Verzocht wordt om de voorschriften in combinatie met de plankaart hierop aan te passen.

reactie

Het aantal te bouwen wonen wordt gereguleerd door een algemene regeling in de voorschriften. Deze regeling zorgt er voor dat er niet meer gebouwd wordt dan ingevolge de Nota Bouwen en Wonen is toegestaan. De algemene regeling zorgt er tevens voor dat er flexibiliteit in het bestemmingsplan blijft voor wat betreft de Woondoeleinden 1 tot en met 8.

vrijstelling

- Artikel 3 lid 3.5 biedt de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling om binnen de gronden voorzien van de aanduiding “W5” in plaats van vrijstaande en halfvrijstaande woningen rijenwoningen tot maximaal 6 aaneen te realiseren. Het betreft hier een relatief groot gebied, hierdoor kan het aantal te realiseren woningen ten opzichte van vrijstaande en twee onder één kapwoningen aanmerkelijk worden vergroot. Aan de vrijstellingsbepaling dient daarom de voorwaarde te worden gekoppeld dat het aantal te realiseren woningen past binnen het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

reactie

Het aantal te bouwen wonen wordt gereguleerd door de algemene regeling in de voorschriften. Deze regeling zorgt er voor dat er niet meer

gebouwd wordt dan ingevolge de Nota Bouwen en Wonen is toegestaan. De algemene regeling zorgt er ook voor dat er flexibiliteit in het bestemmingsplan bestaat voor wat betreft woningen binnen de aanduiding W5.

geluidzone

- In artikel 3 lid 3.1 onder a wordt verwezen naar de op de plankaart weergegeven “geluidzone industrieterrein”. Artikel 8 verwijst eveneens naar de als zodanig op de plankaart aangewezen gronden. Deze aanduiding ontbreekt evenwel op de plankaart.

reactie

De dubbelbestemming “geluidzone industrieterrein” is op de plankaart aangegeven. Hierop is artikel 8 van de voorschriften van toepassing.

Ad 3

**Waterschap Noorderzijlvest
(reactie 27 augustus 2006)**

peilen

- De algemene alinea in de plantoelichting onder 3.3. over peilen is niet geheel correct en helder. Voorgesteld wordt om de tekst vanaf ‘Buiten het dorpsgebied tot en met de zin ‘Deze kennen (groten)deels natuurvriendelijk ingerichte oevers dan wel overbeschoeiingen’ te verwijderen. Voorgesteld wordt om een kaartje op te nemen waarop de peilen zijn weergegeven. Het gebied Ter Laan IV ligt in een polder met een zomer- en winterpeil van respectievelijk NAP -2,20 en NAP -2,50 meter.

reactie

Onderdeel 3.3. is overeenkomstig aangepast. Het toekomstig woongebiedspeil zal –evenals in het bestaande woongebied Ter Laan- -1,93 m NAP bedragen.

afwatering

- Het gebied ten westen van het plangebied dient ook in de toekomst af te wateren via het plangebied Ter Laan IV. Op pagina 10 van het stedenbouwkundig plan lijkt een aanzet gegeven te worden voor de afwatering van dit gebied. De daadwerkelijke afwatering is echter niet beschreven. Verzocht wordt om de afvoer in overleg vast te stellen en te garanderen.

reactie

De afvoer is in overleg met het waterschap vastgesteld en vindt plaats via de sloot langs de spoorweg.

seizoensberging

- Op de (oorspronkelijke) pagina's 26, 33 en 39 van het plan worden de termen seizoensberging en peilfluctuaties genoemd. Buiten fluctuaties in de waterstanden als gevolg van neerslag is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Gevraagd wordt om in overleg met het waterschap te bepalen welke waterpeilen gehanteerd gaan worden in het plangebied.

reactie

De waterpeilen zijn in overleg met het waterschap vastgesteld. Er is sprake van peilfluctuaties als gevolg van neerslag die binnen het gebied worden opgevangen.

beheer

- Op de kaart met de huidige situatie is te zien dat er een hoofdwatgang van het waterschap aanwezig is. Deze hoofdwatgang wordt de belangrijkste watgang van het plangebied. Het is niet duidelijk of deze hoofdwatgang in eigendom, beheer en behoud blijft bij het waterschap. Over het beheer en onderhoud van de watgangen in het plangebied maakt het waterschap graag afspraken met de gemeente.

reactie

In overleg met het waterschap zijn afspraken gemaakt over eigendom, beheer en onderhoud van de hoofdwatgangen. Alle water-

gangen binnen het plangebied wordt eigendom van de gemeente. De spoorstoot en de sloot aan de oostzijde van het plangebied komen in eigendom van het waterschap.

Ad 5 Gasunie (reactie 28 september 2006)

ligging leiding

- De ligging van de gastransportleiding is niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de plankaart aangegeven.

reactie

Op de plankaart is de leiding overeenkomstig de verstrekte informatie aangepast.

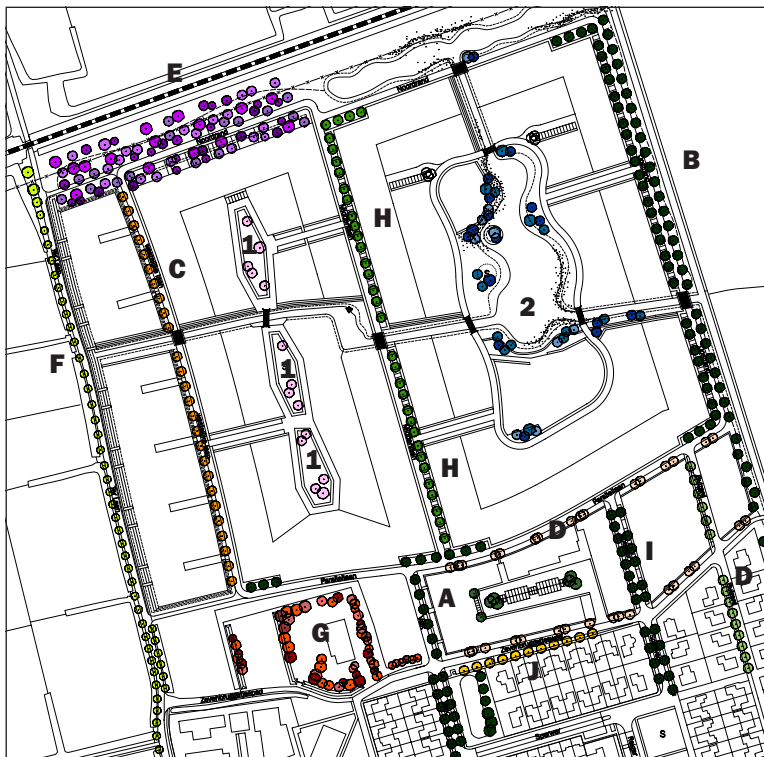
Bijlagen

Bijlagen

- 1.** Beeldkwaliteit openbare ruimte
- 2.** Beeldkwaliteit bebouwing
- 3.** Overlegreacties
- 4.** Beantwoording inspraakreacties

- A: bomen aansluitend op de boomsoort (es) gebruikt in Ter Laan 3
 B: zachte dichte rand van essen
 C: rustieke beplanting met zwarte moerbeien
 D: kleine clusters van slanke berken in graszone
 E: bomenveld van inheemse boomsoorten (es, esdoorn, kastanje e.d.)
 F: bestaande bomenrij: es
 G: bestaande bomen rondom de boerderij (o.a. es, abeel)
 H: bomenrij van lijsterbes
 I: veldesdoorn in aansluiting op bestaande bomen in de Buizerd
 J: rij elzen

- 1: hofjes met diverse soorten fruitbomen
 2: verschillende bomen passend bij de waterkant (zoals wilg)



bomenkaart



inrichting openbare ruimte

5. Beeldkwaliteit van de openbare ruimte



standaard betonnen straatmaterialen (oprijband)



standaard verlichtingsarmaturen; gelijkwaardig als in de rest van de woonwijk Ter Laan

De uitstraling van een woonwijk wordt sterk bepaald door de openbare ruimte. Hierbij gaat het dan vooral om het straatbeeld zoals dit ruimtelijk vormgegeven is door het beloop, bijvoorbeeld rechte of gebogen straten en door de indeling van het straatprofiel, bijvoorbeeld met of zonder bomenrijen. De achtergrond van het ruimtelijke beeld is in het vorige hoofdstuk beschreven. Het ruimtelijke beeld wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt naar de keuzes ten aanzien van maatvoering van de profielen, plaatsing van de verlichting, bestratingsmaterialen, kleurstelling, beplantingsassortiment enz. Deze keuzes ondersteunen de gewenste uitstraling, de samenhang en het gewenste onderscheidt tussen deelgebieden. Dit alles tezamen bepaalt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

5.1. Diversiteit en samenhang

De diversiteit van de openbare ruimte volgt de hoofdopzet van het plan. Langs De Randen en Lanen wordt samenhang nagestreefd in de bestrating, maar in het groenbeeld ontstaan juist de verschillen. De deelgebieden onderscheiden zich van De Randen en Lanen en staan voor de diversiteit in Ter Laan 4. Hierna wordt per gebied beschreven welke inrichtingsaspecten het betreft.

5.2. De Randen en Lanen: beeldbepalende profielen

rijbaan en trottoir en informele wandelpaden

De Randen en Lanen hebben een straatprofiel met een rijbaan van donkergrijze betonklinkers in keiformaat, 5.00m breed. Hiermee sluit de bestrating in beeld aan op de Valk en de Sperwer die een rijbaan van asfalt hebben. Langs de zijde waaraan woningen ontsloten worden komt een overrijdbare afgeschuinde trottoirband. Alle trottoirs zijn 2.00m breed en uitgevoerd in grijze betontegels 30x30 cm. De wandelpaadjes langs de Oostrand, het weggetje Ter Laan en in de groenzone langs het spoor zullen een informele uitstraling krijgen. Bijvoorbeeld door asfalt-grindpaden en deels houten vlonderpaden bij de water-rietzone.

parkeren

Bij een bouwprogramma van (half)vrijstaande woningen wordt geparkeerd op eigen erf. In De Randen en Lanen kan voor bezoekers op de rijbaan geparkeerd worden, dit werkt tevens verkeersremmend. Aparte rijstroken worden derhalve niet aangelegd. Bij een wijziging in het bouwprogramma zal opnieuw gekeken moeten worden naar parkeeroplossingen.

bruggen

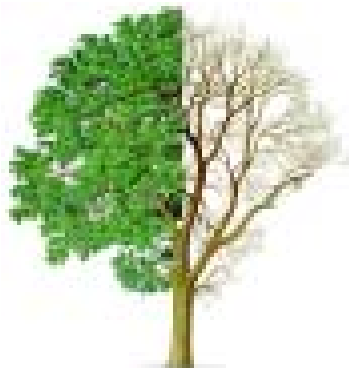
In De Randen en Lanen komen 4 bruggen voor. Naast de functie als brug over het water, zodat hier met rubberbootjes onder door gevaren kan worden, zijn deze bruggen tevens een accent in de straat. Tegelijkertijd kunnen de bruggen een verkeersremmende werking krijgen. Daarom wordt hier gekozen voor bruggen die juist een bol brugdek hebben. De voorkeur gaat uit naar een houten wegdek, dit versterkt het bruggevoel en vormt gelijk een duidelijk onderscheid met de klinkerbestrating in de straat.



voetpad gescheiden d.m.v. een groenzone met bomenrij, met daarin opgenomen de straatverlichting (Deventer - Graveland)



noordrand; wonen aan/in een bomenveld



gewone es (20-30 m¹ hoog)

verlichting

Omdat De Randen en Lanen verkeerstechnisch gezien geen hoofdroutes zijn, er is namelijk geen doorgaand verkeer, zijn hier geen hoge lichtmasten nodig. Hier kan daarom gekozen worden voor paaltoparmaturen met een lichtpunthoogte van 4.20m, die de intimiteit van woonstraten ondersteunt (waarschijnlijk dezelfde als in Ter Laan 3 langs de woonstraten zijn gebruikt). De verlichting wordt steeds aan één zijde van het profiel geplaatst in de groenstroken, vlak langs de rijbaan. Langs het weggetje Ter Laan wordt de verlichting voortgezet zoals deze reeds is geplaatst langs het deel tot het centrum. Langs de wandelpaadjes aan de oostrand en in de groenzone langs het spoor komt geen verlichting.

beplantingsbeeld en soorten

De beplanting bepaalt voor een groot deel de identiteit van een gebied. Daarom is de beplanting, in tegenstelling tot de bestrating, niet eenduidig maar specifiek per rand of laan bepaald.

Langs de oostrand komen bomenrijen van essen, deze komen veel voor in de beplanting van boerenerven in de omgeving. Essen (*Fraxinus excelsior*) zijn een inheemse boomsoort, ze worden hoog (1^e orde) en vormen ijle kronen met geveerde bladeren in groepjes, waardoor ze licht bewegen op de wind en een zacht beeld oproepen.

Het bomenveld aan de noordrand krijgt een gemengde samenstelling van inheemse boomsoorten zoals die ook rondom boerenerven te vinden is. Hierbij passen essen, wilgen, esdoornen en een enkele kastanje.

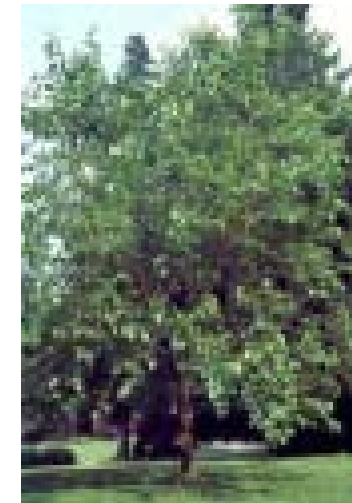
De rietzone aan de noordrand krijgt een verwantschap met de beplanting in De Waterwereld, deze wordt verderop beschreven.

Langs de westelijke rand blijft de huidige bomenrij staan langs het weggetje Ter Laan.

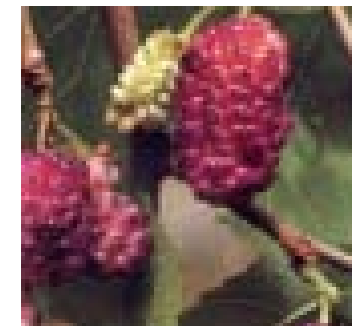
De beplanting langs de Parallellaan van de Zevenbruggetjesweg wordt beschreven bij deelgebied De Schakel.

In het profiel van de Middenlaan wordt gekozen voor een laanboom met een nette kroon. De lijsterbes is geschikt als straatboom met een luchtige, nette kroon met sierwaarde

door zowel de bloei als de vruchtjes die door vogels worden gegeten. In de Westelijke Laan is gekozen voor de zwarte moerbeï (*Morus Nigra*), deze ouderwets aandoende boom wordt reeds honderden jaren in West Europa aangeplant. De boom wordt ± 10 m hoog, waardoor ze goed past binnen de bebouwde omgeving. Omdat het blad van boven groen is en van onderen lichtgrijs toont de boom heel levendig. Doordat op jonge leeftijd al knoesten en zwaardere takken ontstaan ziet de boom er al snel doorleeft en karaktervol uit. Dit past bij het gewenste beeld van De Erven die een overgang vormen naar het oude romantische landschap van de groene long langs het Boterdiep.



zwarte moerbeï met vrucht (± 10 m¹ hoog)



lijsterbes met vrucht





voorbeeld van een insteekstraatje (Deventer - Graveland)



voetgangersbrug verbindt De Hofjes met elkaar

5.3. De Hofjes: intiem buurtje

weggetjes

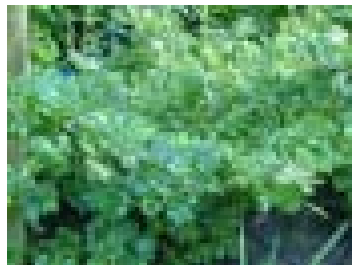
De weggetjes in De Hofjes worden alleen gebruikt door direct aanwonenden en hebben dus een zeer lage verkeersintensiteit. Daarom worden ze uitgevoerd in één bestrating 4.00m breed, zonder onderscheid in materiaal tussen een loop- en rijgedeelte. Om meer detail te geven (4 meter bestrating is nog steeds breed) worden bijvoorbeeld langs de kanten of juist in het midden molgoten gestraat. Teneinde de kleinschaligheid te ondersteunen, wordt gekozen voor dikformaat (7x20cm) betonklinkers. Om de bestrating terughoudend in het beeld te laten zijn ten opzichte van de groeninrichting en de bebouwing wordt gekozen voor een donkere bruintint. Voor het ontwerp van de openbare ruimte is afstemming met de plaatsing van de woningen nodig, hiervoor dient een totaalontwerp te worden gemaakt van openbare ruimte en bebouwing.

parkeren

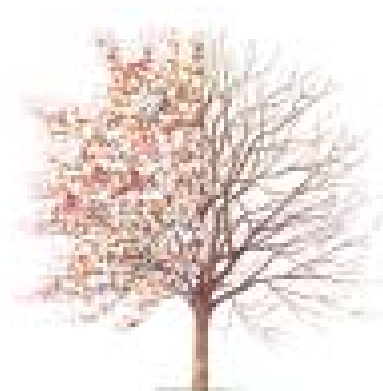
Bij een bouwprogramma van (half)vrijstaande woningen wordt geparkeerd op eigen erf. En voor bezoekers kan zo mogelijk ook op eigen erf of tijdelijk op het weggetje geparkeerd worden. Als gekozen wordt voor een invulling met geschakelde woningen, zullen de benodigde parkeerplaatsen binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden, of op eigen erf of geclusterd. De eventuele parkeervakken worden met een ander bestratingspatroon of met een donkerder betonklinker (antracietgrijs) onderscheiden van de loop- en rijgedeelten.

brug

Voor de voetgangersbrug wordt gekozen voor een houten brugdek en een vormgeving die aansluit bij de vormgeving van de overige bruggen in het plan, alleen smaller.



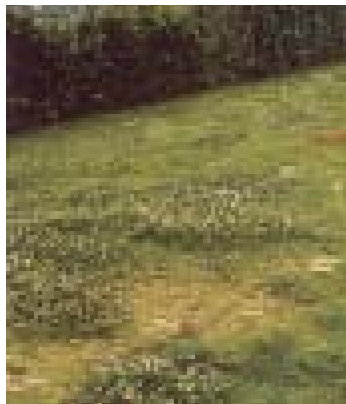
kruisbes



sierkers



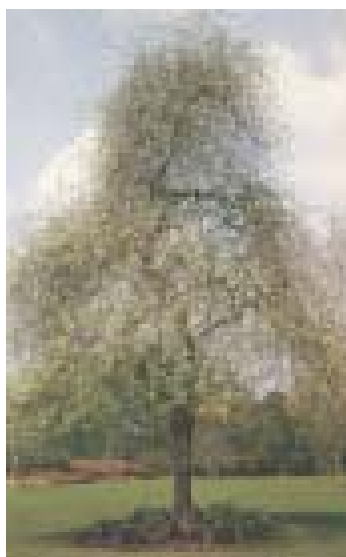
appelboom



weidebloemen in ongemaaid gras



visueel vormgegeven wadi



sierpeer

verlichting

De verlichtingsarmaturen zullen dezelfde zijn als bij De Randen en Lanen, maar de plaatsing zal veel informeler zijn. Het gaat om enkele verlichtingspunten langs de insteekjes en om wisselend geplaatste armaturen in De Hofjes zelf.

beplantingsbeeld en soorten

Elk hofje is vergelijkbaar, maar net iets anders ingericht. Dit wordt ondersteund door verschillende boomtypes per hofje. We stellen per hofje een type fruitboom voor, omdat deze klein blijven en verschillende kleuren bloesem en vruchten dragen. Van oudsher komen fruitbomen veel voor in besloten tuinen. Drie mogelijke keuzes ten aanzien van fruitbomen: peer (*Pyrus salicifolia*), vanwege zijn sierlijke takken en grijs-groene bladeren, wit bloeiend; kers (*Prunus*soort) klein blijvende soort met lichtroze bloesem; appel (*Malus lemoinei*) met puperrode bloesem. De bomen staan in grasveldjes, waarin -door weinig te maaien- veel weidebloemen zoals madeliefjes zullen gaan groeien, dit draagt bij aan de vriendelijke sfeer. Ter plaatse van de speelplek zal wel regelmatig gemaaid worden.

Langs de insteekstraatjes en de watergang komen struiken die het zicht naar de naastliggende tuinen afschermen. Hierbij denken we aan gemengde fruitstruiken zoals de aalbes en kruisbes (*Ribes* soorten). In het profiel van de insteekstraatjes kunnen ook enkele fruitbomen opgenomen worden, niet in een rij maar enkele solitair.

hemelwaterafvoer in De Hofjes

In de groenstrook wordt het hemelwater afgevoerd naar de hoofdsloot. Dit kan meer of minder visueel worden vormgegeven met bijvoorbeeld wadi's of goten langs de randen. Bij de speelplek kan het water als speelelement worden ingebracht.



sfeerbeeld van De Waterwereld



*voorbeeld van een weggetje met een lage verkeersintensiteit
(Deventer - Heemtuin)*

5.4. Waterwereld: ontspannen sfeer

weggetjes

Ook de weggetjes in De Waterwereld worden alleen gebruikt door direct aanwonenden en hebben dus een zeer lage verkeersintensiteit. Daarom worden ze uitgevoerd in één bestrating 4.00m breed, zonder onderscheid in materiaal tussen een loop- en rijgedeelte. Om meer detail te geven (4 meter bestrating is namelijk nog steeds breed) worden bijvoorbeeld langs de kanten of juist in het midden molgoten gestraat. Net als in De Hofjes wordt gekozen voor dikformaat (7x20cm) betonklinkers en ook hier wordt gekozen voor een donkere bruintint, teneinde de bestrating terughoudend in het beeld te laten zijn ten opzichte van de groeninrichting en de bebouwing.

parkeren

Bij een bouwprogramma van (half)vrijstaande woningen wordt geparkeerd op eigen erf. Voor bezoekers kan zo mogelijk ook op eigen erf of tijdelijk op het weggetje geparkeerd worden. Als gekozen wordt voor een invulling met geschaalde woningen, zullen de benodigde parkeerplaatsen binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden, òf op eigen erf òf geclusterd. De parkeervakken worden met een ander bestratingspatroon of met een donkerder betonklinker (antracietgrijs) onderscheiden van de loop- en rijgedeelten.

bruggen

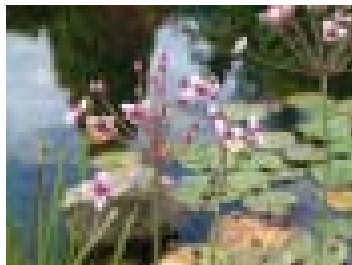
In De Waterwereld komen 3 overrijdbare bruggen, deze kunnen smaller zijn dan de bruggen in De Randen en Lanen. Verder gelden voor deze bruggen dezelfde visuele kenmerken als voor hun grotere broers, derhalve gaan we uit van een vergelijkbare vormgeving met een houten, bolvormig brugdek.



zwanebloem



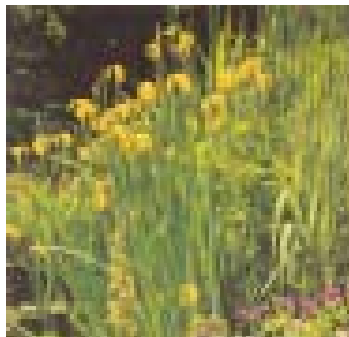
rietvelden



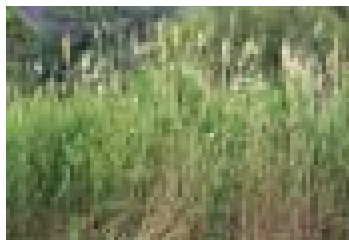
zwanebloem



krentenboompje



gele lis



rietkraag



schietwilg

verlichting

De verlichtingsarmaturen zullen dezelfde zijn als bij De Randen en Lanen, maar de plaatsing zal hier net als bij de Hofjes veel informeler zijn. Het gaat om enkele verlichtingspunten langs de insteekjes en wisselend geplaatste armaturen langs de waterkant, bij parkeervakken en voor de huizen.

beplantingsbeeld en soorten

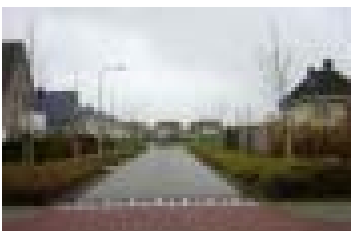
Het karakter van De Waterwereld wordt bepaald door de grote waterpartij en de beplanting daarlangs. Voor de uitwerking van het groenbeeld in De Waterwereld wordt een natuurlijke uitstraling gekozen en een verwantschap nagestreefd met de uitwerking van de rietzone langs het spoor en de oeverbeplanting langs de hoofdwatgang in het plan. Die natuurlijke uitstraling wordt verkregen door vooral inheemse beplanting te kiezen die ook in de vrije natuur vaak voorkomt rond waterplassen en watgangen. Voorbeelden voor de oeverbeplanting zijn: diverse rietsoorten, zuring, gele lis, zwanebloem, geitebaard, rus en wilgenstruiken. Langs de insteekstraatjes, de hoofdwatgang en langs de tuinen komt struikbeplanting die vergelijkbaar is met de oeverbeplanting, zodat de sfeer doorloopt van De Waterwereld naar de rietzone en het landelijk gebied. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan schietwilgen, krentenboompjes en kornoeljesoorten. De bomen in De Waterwereld passen ook in het waterbeeld, hierbij denken we aan verschillende wilgen, zwarte berk, els, waarvan enkele in treurvormen. Net als in De Hofjes kan hier minder vaak gemaaid worden, zodat een natuurlijke bloemenwei ontstaat. Rond de speelplek zal wel regelmatig gemaaid worden, zodat hier speelruimte open blijft.



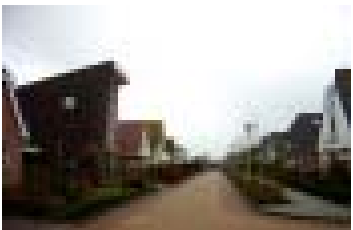
boerderij "Foelkiusheert"



Valk



Sperwer



Buizerd

5.5. De Schakel: tussen de groene routes

ruimte rond de boerderij

Om de bestaande boerderij goed tot zijn recht te laten komen is enige open ruimte nodig. De ruimte rond de boerderij is daarom een eenvoudig grasveld gelaten waarop enige solitaire bomen kunnen worden geplaatst. De erfbeplanting van de boerderij wordt waar nodig versterkt met bijpassende bomen en struiken, ook wordt de sloot rondom doorgetrokken waar deze onderbroken is.

dwarsstraten en binnenterrein

De bestaande straten uit Ter Laan 3 worden in De Schakel doorgetrokken en houden dezelfde profielen en materialen. De woningen in het middendeel worden vanaf een binnenhof ontsloten, hier wordt ook geparkeerd. Aan de buitenzijde komen gemeenschappelijk aangelegde groenstroken met individuele terrassen voor de bewoners. Op deze wijze wordt voorkomen dat een individueel tuinbeeld met schuttingen het straatbeeld gaat bepalen. Als hoofdmateriaal wordt hier, net als bij de andere deelgebieden, gekozen voor dikformaat (7x20cm) betonklinkers in een donkere bruintint en voor de parkeervakken een donkerder betonklinker (antracietgrijs).

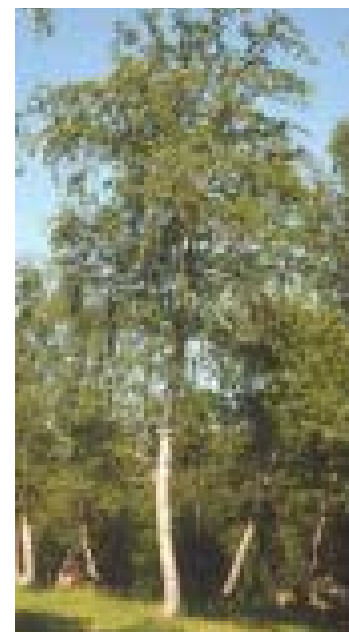
verlichting

De verlichtingsarmaturen zullen dezelfde zijn als in de rest van het plan. Langs de dwarsstraatjes en op de binnenhof zijn slechts enkele lichtpunten nodig.

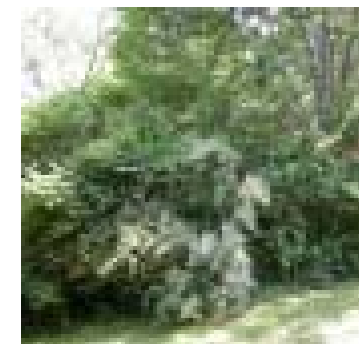
beplantingsbeeld en soorten

De beplanting van De Schakel concentreert zich langs de Zevenbruggetjesweg en de Parallellaan, deze vormen immers de verbindingaders voor het groen tussen het buitengebied en de groene long langs het Boterdiep. Langs deze straten komen losse meidoornhagen die incidenteel gesnoeid zullen worden en die het zicht naar de naastliggende tuinen

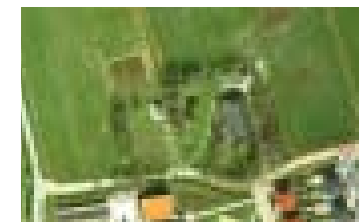
afschermen. Ook ter plaatse van de gemeenschappelijk aangelegde groenstroken langs de hofwoningen komen meidoornhagen om de eenheid in het groenbeeld te versterken. De meidoorn is een plant die veel in het buitengebied rond boerenerven voorkomt. In de grasstrook voor de meidoornstruiken komen groepsgewijs geplaatste berken, die met hun witte stammen ook in de winter een vrolijk accent geven. De bestaande elzen langs de Zevenbruggetjesweg sluiten mooi aan bij de landelijke sfeer die hier nagestreefd wordt. Langs Buizerd (veldesdoorn), Sperwer (es) en Valk (es) worden dezelfde types bomen opgenomen als nu in het bestaande deel staan. Tevens kunnen op de binnenhof enkele bomen opgenomen worden, maar dan als solitair, geen rij.



berk



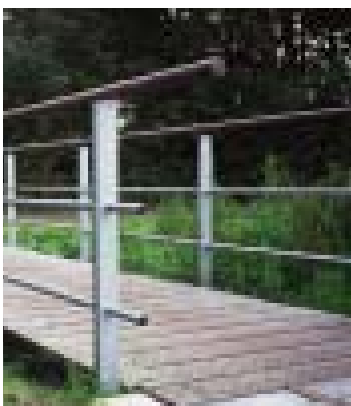
losse meidoornhaag



uitsnede luchtfoto; boerderij



weggetje Ter Laan, bestaand



eenvoudige voetgangersbrug met houten brugdek



greppel

5.6. De Erven: landelijke sfeer

insteekstraatjes

De insteekstraatjes ontsluiten elk vier woningen en daardoor ontstaat een gemeenschappelijk erf (vandaar de naam), waarover onderlinge afspraken kunnen worden gemaakt. Derhalve worden deze insteken ook heel eenvoudig vormgegeven, zonder aangegeven parkeerplekken. De auto's worden op eigen erf geparkeerd en op de insteken is voldoende parkeerruimte voor enkele bezoekers. Bij de aansluiting op de Westelijke Laan wordt de straatbreedte versmald zodat de continuïteit van de greppel duidelijk zichtbaar is, eventueel komt hier ook een doorvoer voor water onderdoor. Als bestratingsmateriaal wordt ook hier een betonnen klinker in dikformaat voorgesteld in een donkere bruintint.

bruggetjes

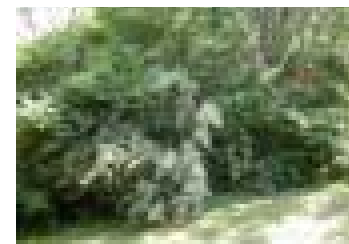
De woningen langs het weggetje Ter Laan krijgen elk een voetbrug over de sloot naar hun voortuin. De vormgeving hiervan kan een zeer eenvoudige uitvoering zijn van de voetgangersbrug in De Hofjes, met een houten brugdek voorlangs.

verlichting, huisnummers en brievenbussen

Aan het einde van de insteek zal één verlichtingsarmatuur worden geplaatst. Daarnaast zal een (specifiek) armatuur of paal bij de versmalling over de greppel worden geplaatst, mogelijk gecombineerd met de brievenbussen en huisnummers. Hierdoor wordt de introverte sfeer van De Erven versterkt en wordt tevens gelijk duidelijk welke huisnummers bij welke insteek horen. De woningen langs het weggetje Ter Laan krijgen een brievenbus naast de bruggetjes.

beplantingsbeeld en soorten

De beplanting van De Erven volgt het principe van de markerings van het (boeren)erf en ligt er omheen. Dat wil zeggen langs de Westelijke Laan, langs de zuid- en noordrand en langs de hoofdwatgang. Deze erfmarkering bestaat uit losse meidoornhagen met daarlangs een greppel. De greppel zal het grootste deel van het jaar droog staan en dient voor de hemelwaterafvoer naar de hoofdwatgang. De groenstrook zal niet al te netjes worden bijgehouden, dus niet vaak gemaaid worden, zodat een natuurlijk beeld ontwikkeld. Aan de nieuwe sloot langs het weggetje Ter Laan komen voortuinen, de sloot vormt hier de begrenzing van het erf. Op deze manier sluit het beeld van De Erven aan bij de groene long langs het Boterdiep.



losse meidoornhaag



zwarte moerbeik ($\pm 10 \text{ m}^1$ hoog)



verlichting, huisnummers en brievenbussen



6. Beeldkwaliteit van de bebouwing

Een hedendaagse uitbreidingswijk heeft te maken met de hedendaagse normen en woonwensen. Dit betekent dat de traditionele (vooroorlogse) opzet van het dorp, zoals dit door velen gewaardeerd wordt, veelal niet meer voldoet aan de hedendaagse normen. Het hedendaagse dorp is vooral ruim en groen.

Desondanks is er behoefte aan traditie in een dorp, meestal meer dan in een stad. Dit komt in nieuwe woonwijken vooral tot uitdrukking in de architectuur van de woningen. Het serieus omgaan met de behoefte aan traditie betekent dat architecten met gevoel voor traditie in hun ontwerpen geselecteerd moeten worden. Ook de plaatsing van woningen en de variatie in het uiterlijk van woningen is belangrijk, hierbij speelt de ontwikkelingsstrategie een grote rol. De balans tussen diversiteit en samenhang is het middel om een evenwichtige wijk te maken.

Het middel van een beschreven beeldkwaliteit is een handvat voor architecten bij het ontwerpen en het kader voor toetsing door welstand. Deze beeldkwaliteitparagraaf zal opgenomen worden in de Welstandsnota van Bedum.

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beeld zoals eerder beschreven uitgewerkt ten aanzien van de vormgeving van de bebouwing. Per gebied worden de bepalende aspecten beschreven, gevolgd door een samenvattende opsomming van de welstandscriteria.

6.1. Diversiteit en samenhang

De diversiteit van de bebouwing speelt op twee schaalniveaus in het plan. Ten eerste is er het onderscheid in het beeld van de bebouwing in De Randen en Lanen en de bebouwing van de deelgebieden, waarbij de deelgebieden ook sterk van elkaar kunnen verschillen. Ten tweede is er een kleinschalige diversiteit, die gebaseerd is op variatie binnen een thema. Binnen het thema van De Randen en Lanen, maar ook binnen de thema's van elk deelgebied.

De samenhang in de bebouwing speelt op twee schaalniveaus. Ten eerste op het niveau van héél Ter Laan 4, daarnaast gaat het om samenhang in de bebouwing langs De Randen en Lanen en samenhang per deelgebied. Hierbij hoort ook -waar nodig- de samenhang in de bebouwing met Ter Laan 3.

samenhang dakenlandschap van Ter Laan 4

Het dakenlandschap van de woonwijk is hetgeen dat van grotere afstand het meest zichtbaar is, naast natuurlijk de hogere beplanting in een wijk. Bij Ter Laan 4 is daar zeker sprake van omdat de wijk zichtbaar is vanaf het spoor, vanaf het Boterdiep langs de groene long en vanaf het buitengebied aan de oostzijde. Om bij Ter Laan 4 een rustig daklandschap te verkrijgen wordt samenhang nagestreefd in de kleur van de dakbedekking. De vorm van de daken wordt besproken per deelgebied. De samenhang in kleur wordt verkregen door te kiezen voor donkere tinten: donkere grijs tinten, donkere rood tinten of donkere bruin tinten. Variatie in dakkleuren is wel gewenst, maar rode of oranje daken passen daar niet tussen. In het reeds gerealiseerde deel van Ter Laan komen op enkele plaatsen wel orangerode daken voor en met name vanuit het buitengebied levert dit opvallende dissonanten op. Voor heel Ter Laan 4 geldt in principe een maximale nokhoogte van de daken van 10 meter. Als in de Waterwereld of de Hofjes derde bouwlagen voorkomen, dient de kleurstelling van de gevel hiervan rustig en donker te zijn, passend bij de kleuren van de pannendaken, dus donkere grijs tinten, don-



kappenkaart

● nokken haaks op de straat ● nokken evenwijdig aan de straat ● accenten die de langskappen ritme geven

kere roodtinten of donkere bruintinten.

Op de kappenkaart is een indicatie gegeven van de nokrichtingen van de bebouwing in De Randen en Lanen, De Erven en De Schakel. De nokrichtingen zijn essentieel voor de beleving van de bebouwing en de straatwanden. Zoals is aangegeven is vooral een variatie van nokrichtingen het uitgangspunt, voorkomen moet worden dat in de aangegeven straten langskappen het beeld gaan domineren. Op sommige locaties is de nokrichting vastgelegd, dit wordt bij het betreffende gebied beschreven.

6.2. De Randen en De Lanen: één architectonische familie

strategie straatbeeld: menging verschillende ontwerpen

Langs De Randen en Lanen wordt een vergelijkbaar bebouwingsbeeld nagestreefd, waarbij eentonige wandwerking moet worden voorkomen. Daarom wordt er gekozen voor variatie tussen de woningen: in type en architectuur, en juist eenheid door herhaling van de verschillende ontwerpen. Om dit te bereiken zullen minimaal 3 vrijstaande en 3 halfvrijstaande woningen ontworpen worden. Deze 6 ontwerpen zullen vervolgens in een willekeurige volgorde als straatbeeld naast elkaar getekend worden, zodat op basis daarvan een afstemming tussen de ontwerpen onderling kan plaatsvinden. Het is de bedoeling om één architectonische familie te ontwerpen, geen historiserende ontwerpen uit verschillende tijdperiodes. Ook aan de welstandscommissie zal in dit stadium een oordeel gevraagd worden over de passendheid van de ontwerpen met elkaar. Op basis van deze adviesronde kunnen vervolgens sneller bouwvergunningen worden verstrekt tijdens de gefaseerde uitvoering. In vergelijking met Ter Laan 3, waar per ontwerp ongeveer 10 halfvrijstaande woningen zijn gebouwd, betekent deze strategie dat er per ontwerp in Ter Laan 4 meer woningen kunnen worden gerealiseerd, namelijk ongeveer 25. Terwijl de individualiteit van



één architectonische familie met individuele verschillen



vrijstaand



één architectonische familie

elke woning veel sterker is, doordat er nooit hetzelfde ontwerp naast staat.

individualiteit van de woning

De individualiteit van de woning is, zoals gezegd, reeds gewaarborgd doordat er nooit hetzelfde ontwerp naast staat. Toch is er nog aanleiding om te kijken naar verdergaande individualisering. Dit heeft te maken met individuele woonwensen die in de optiesfeer in een woningontwerp tot uitdrukking kunnen komen. Dit betreft dan bijvoorbeeld erkers aan de voorzijde of zijgevelkamers, een aangebouwde of een vrijstaande garage, gevelindeling met twee verticale ramen of juist één groot raam, luifel boven de voordeur, dakkapellen, maar ook keuze uit enkele gevelsteenkleuren of dakpankleuren. Bouwen op maat en smaak dus. Bij toekomstige verbouwplannen kunnen de bewoners alsnog kiezen voor deze opties, zodat ook in de toekomst de samenhang in de “familiearchitectuur” gewaarborgd blijft.

woningtypologie

De woningtypologie betreft in de eerste plaats vrijstaande en halfvrijstaande woningen, alsmede geschakelde woningen langs de noordrand. Op de voorbeelduitwerking van de verkaveling is een afwisseling van deze types te zien, circa 140 woningen.

vrijstaande woningen haaks op de straat

Om de individualiteit van de woningen in het straatbeeld te versterken, zodat eentonige wandwerking wordt vermeden, worden de vrijstaande woningen haaks op de straat geplaatst. Met de nokrichting van het dak haaks op de straat en met de korte gevel aan de straat dus. Op hoeksituaties wordt gekozen voor de nokrichting haaks op de noord-zuid gerichte straat (zie voorbeeldverkaveling), of voor een kap met nokken in twee richtingen. De goothoogte ligt tussen de 3.00m en 6.00m, de dakhelling is minimaal 40°.

halfvrijstaande woningen met verbijzondering straatgevel

Om juist bij halfvrijstaande woningen eentonige wandwerking te vermijden, wordt een verbijzondering in de indeling van de straatgevel gemaakt. Dit is mogelijk door de nokrichting deels haaks en deels parallel op de straat te kiezen, wat tevens asymmetrisch mogelijk is, waardoor de woningen een sterkere individuele uitstraling krijgen. Tevens is mogelijk door bij zadeldaken te kiezen voor (asymmetrische) verbijzonderingen, bijvoorbeeld door middel van erkers, geleding in de voorgevel in reliëf of materiaal, verlaagde of verhoogde goothoogten, opvallende dakkapellen, schoorstenen etc. Op hoeksituaties wordt gekozen voor de voorgevel aan de noord-zuid gerichte straat, of voor een voorgevel naar beide straten. De goothoogte ligt tussen de 3.00m en 6.00m, waarbij er een voorkeur is om de goothoogte deels laag te laten zijn, de dakhelling is bij voorkeur ca 50° en minimaal 40°. Ook is het van belang om de voorgevel goothoogten van de (minimaal vier) verschillende ontwerpen te laten variëren, zodat er geen doorlopende horizontale wandwerking tussen de ontwerpen onderling ontstaat.

geschakelde of rijwoningen met individualiteit

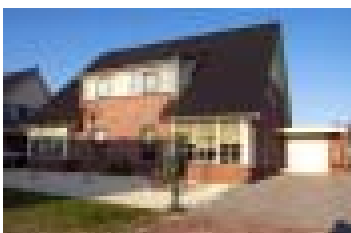
Als in De Randen en Lanen geschakelde of rijwoningen worden gerealiseerd, gelden dezelfde uitgangspunten als beschreven bij de halfvrijstaande woningen. Hierbij dient in de voorgevellijn sprake te zijn van inspringen van minimaal 1m tussen woningen onderling of per twee woningen, teneinde samenhang te verkrijgen met de (half)vrijstaande woningen in de straat.

noordrand: aaneengesloten nokhoogte

Langs de noordrand is een aanpassing van de types nodig in verband met de spoorgeluidbelasting. Hier is sprake van een aaneengesloten nokhoogte op minimaal 9.00m. Openingen tussen woningen, waar het dakvlak niet door kan lopen, moeten met een wand van minimaal 7,50m verbonden worden, teneinde geluidslekken te voorkomen.



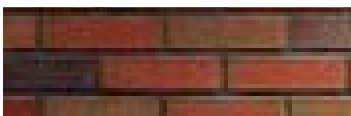
halfvrijstaand



halfvrijstaand



voorbeeld van rijwoningen met kleinschalig dakensilhouet Noordwolderweg



warme tinten baksteen

Om aansluiting te vinden bij het gevarieerde beeld in De Randen en Lanen is ook hier het uitgangspunt een gevarieerde straatwand, waarin de schaal van de individuele woning tot uitdrukking komt. Ook het onderscheid tussen de garage en de voorgevel van de woning dient uitgebuit te worden, teneinde ritmiek in het bebouwingsbeeld te verkrijgen. Verspringingen in de voorgevel van de bebouwing zijn mogelijk, evenals kleine verspringingen in de nokken. Ook hier kan door variatie in het dakvlak met dwarsnokken en/of door variatie in de goothoogtes een eentonige wandwerking voorkomen worden. De maximale goothoogte is 6.00m.

samenhang in materiaalkeuze

Om samenhang tussen de woningen te verkrijgen wordt gekozen voor een afstemming en beperking van de materialen. Om tegelijkertijd de subtiele variatie te bevorderen, wordt gekozen voor beperkt aantal verschillende mogelijkheden. Alle woningen hebben als hoofdmateriaal baksteen. Vooralsnog denken we dat drie nuancekleuren baksteen voldoen variatie oplevert, het gaat hierbij om warm rood, warm bruin en een genuanceerde roodbruine baksteen. Hierbij wordt gekozen voor een baksteen met verwantschap met de handvorm baksteen, omdat deze een extra warme uitstraling heeft. Voor onderschikte elementen in de gevels is toepassing van andere materialen mogelijk, zoals stucwerk, of tegels, of transparant gebeitst of zwart geïmpregneerd hout (hout dat niet in kleuren geschilderd kan worden). Van al deze materialen wordt een terughoudend kleurgebruik verwacht ten opzichte van de baksteenkleur, geen contrastkleuren dus. Ten aanzien van de dakbedekking zijn de uitgangspunten gegeven bij hoofdstuk 6.1. onder het kopje "samenhang dakenlandschap Ter Laan 4".

kavelgrootte, plaatsing, garages en parkeerruimte

De kaveldiepte varieert tussen 26m en 30m, behalve aan de noordrand waar door grotere voortuinen ($\pm 10m$) een grotere kaveldiepte ontstaat. In de voorbeeldverkaveling is als minimale kavelbreedte bij vrijstaande woningen 15m en bij halfvrijstaande woningen 11m aangehouden, zodat tus-

sen de woningen nog ruimte is voor een doorloop naar de achtertuin. Bij de geschakelde woningen in de noordrand is een verkaveling van 9.50m aangehouden. Bij de plaatsing van de woningen speelt de breedte van de voorgevel een rol bij de afstand tot aan de straat. Bij een voorgevelbreedte tot 7.50m kan de woning op 5m van de kavelgrens geplaatst worden. In de praktijk betekent dit dat halfvrijstaande woningen op minimaal 6.00m van de kavelgrens komen, behalve eventuele uitgebouwde delen van de voorgevel met een totale breedte van minder dan 7.50m, bijvoorbeeld erkers. Deze mogen tot maximaal 1.00m voor de 6.00m-grens uitsteken. De garages kunnen zowel worden aangebouwd aan de woning als vrij liggend op de kavel worden geplaatst. Bij voorkeur worden de garages ook met een kap afgedekt, in dezelfde kleurstelling als het dak van de woning. In beide situaties is de plaatsing van de garages minimaal 2.00m achter de voorgevel. Een plaatsing van circa 6 achter de voorgevel heeft de voorkeur, hierdoor ontstaat voldoende ruimte om de auto's enigszins uit het zicht te houden of om -indien nodig- twee auto's op het eigen erf te kunnen parkeren. Bij hoeksituaties bij voorkeur de garages niet op de hoek situeren. Als dit wel nodig is, dan dient de garage te vallen achter de bebouwingsgrens die ook voor woningen geldt. De vrijstaande woningen zijn vooral op hoekposities geplaatst, zodat de zijgevels op de hoeken vrij blijven van garages en hier ruimte is voor zijkamers of -erkers, hiermee kan de zijgevel naar de straat toch de uitstraling krijgen van een voorgevel. Langs de watergang waar kavels direct aan het water grenzen is een schutting langs de watergang niet toegestaan, alleen afschermdende beplanting. Daar waar het erf grenst aan hagen in het openbaar gebied, alleen erfafscheidingen plaatsen die de groei van deze hagen niet belemmeren. De uitstraling van de erfafscheidingen dient aan te sluiten bij het gewenste groene karakter van Ter Laan 4.



aaneengesloten nokhoogte noordrand



voorbeeldverkeveling van De Randen en Lanen

Plaatsing

- min of meer in de rooilijn; 1 meter verspringen mogelijk
- bijgebouwen minimaal 2m achter voorgevel, bij geluidswerende woningen kan dit minder zijn

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen met kap
- dakhelling minimaal 40°
- kapvormen wisselend met nok haaks en parallel aan de straat of samengestelde dakvormen
- geleding van de massa enkelvoudig of eenvoudig samengesteld
- woningen individueel herkenbaar bij schakeling
- gevelbreedte in de 5m bouwgrans maximaal 7.50m, grotere gevelbreedte 6 meter achter de kavelgrens

Aanzichten

- een familie van gevelbeelden die samenhang én variatie oplevert
- op dorpse, ambachtelijke traditie gerichte architectuurstijl
- beperkte gevelplastiek gewenst om kleinschaligheid in het gevelbeeld te brengen
- compositie van de gevel die kleinschaligheid en variatie oplevert
- bij woningen op straathoeken beide gevels als voorgevels vorm geven (blinde gevels voorkomen)
- bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Opmaak

- hoofdmateriaal gevels: Groninger baksteen in drie tinten warmrood, warmbruin en paarsrood. Ook genuanceerd roodbruin kan worden toegepast
- materiaal dakbedekking: dakpannen in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin
- geen pui-gevels met glas en beplatingen
- geen geveldelen in overschilderbaar hout uitvoeren

Erfafscheiding

- achter voorgevel grenzend aan openbaar gebied: beplanting, gaas met klimplanten of eventueel schutting in groene kleurstelling; bescherming openbare hagen
- grenzend aan watergang geen schutting toegestaan, wel afschermdende beplanting



6.3. De Hofjes: intiem wonen

samenhangend straatbeeld: totaalontwerp

Omdat bij De Hofjes de plaatsing en uitstraling van elke woning bijdraagt aan het totaalbeeld per hofje, moeten de ontwerpen alle ingetekend worden in de situatie, niet alleen in plattegrond maar ook in gevelbeeld. De keuze in architectuurstijl, hoofdvorm en opmaak in de criteria zijn open gehouden, maar per hofje is de samenhang van het ensemble van de woningen het belangrijkste beoordelingscriterium. De samenhang tussen de woningen per hofje wordt bereikt door één architectuurstijl, door materiaalgebruik dat in alle woningen in één hofje terugkomt, door één samenhangende kleurstelling (die kan bestaan uit meerdere kleuren per woningen of verschillende kleuren tussen woningen onderling) binnen één hofje. De hoofdvorm van de woningen binnen één hofje



referentiebeelden met sterk verschillende materialisering



kan wel verschillend zijn. Eigenlijk vraagt deze opgave om een totaalontwerp voor de woningen samen met de gebiedsinrichting, bij voorkeur maakt de architect van de woningen hier ook het ontwerp voor.

De ruimtelijke intimiteit wordt bereikt door een indeling in drie hofjes. De woningen zijn rond hofjes geplaatst, maar wel zo dat het zicht naar de andere hofjes open blijft. Visueel is vooral de beëindiging aan de noordzijde en zuidzijde belangrijk voor het beeld. Bij voorkeur staan op deze twee locaties de woningen met de voorgevel naar de groenstrook gericht. Eventueel kan hier door een groene invulling het beeld beëindigd worden, zodat de achterliggende achtertuinten aan het zicht onttrokken worden. Door de specifieke plaatsing, maar juist ook door een andere architectuur dan die van De Randen en Lanen, onderscheiden De Hofjes zich als een woongebiedje met een eigen sfeer.

Naast de algemene bepalingen ten aanzien van het dakenlandschap voor Ter laan 4, zijn er geen nadere beeldkwaliteituitgangspunten bepaald ten aanzien van dakvormen, goothoogten, plaatsing op de kavel, of materialen. Langs de watergang waar kavels direct aan het water grenzen is een schutting langs de watergang niet toegestaan, alleen afschermende beplanting. Daar waar het erf grenst aan hagen in het openbaar gebied, alleen erfafscheidingen plaatsen die de groei van deze hagen niet belemmeren. De uitstraling van de erfafscheidingen dient aan te sluiten bij het gewenste groene karakter van Ter Laan 4.

woningtypologie

In De Hofjes is zowel een typologie van (half)vrijstaande woningen of geschakelde woningen of rijenwoningen mogelijk, of een menging hiervan. Bij de keuze voor een invulling met geschakelde woningen zullen de benodigde parkeerplaatsen ook binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden. In de voorbeeldverkaveling zijn 21 geschakelde en 22 halfvrijstaande woningen opgenomen, om aan te geven dat een menging in woningtypologie mogelijk is.



voorbeeldverkeveling: deelgebied de hofjes

Plaatsing

- totaalontwerp per hofje
- in de rooilijn, circa 1.00m vanaf de weg bij woningtypes met garage, of bij woningtypes met terugliggende voorgevelen waartussen geparkeerd kan worden.
- in de rooilijn, circa 5.00m vanaf de weg bij woningtypes zonder garage, als op eigen erf voor de woning geparkeerd wordt
- bijgebouwen minimaal 2m achter voorgevel

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen, terugliggende derde bouwlaag mogelijk
- kapvormen vrij, platte afdekking mogelijk
- geleding van de massa is vrij
- woningen individueel herkenbaar bij schakeling

Aanzichten

- samenhang in gevelbeelden door middel van één architectuurstijl per hofje
- onderscheidende architectuurstijl ten opzichte van De Randen en Lanen
- bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Opmaak

- materialenkeus en kleurstelling is vrij; wel keuze voor materiaalgebruik en kleurstelling voor de woningen per hofje als geheel bepalen omdat hiervoor samenhang per hofje verplicht is
- dakbedekking bij kappen: dakpannen in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin
- kleurstelling gevels eventuele derde bouwlaag in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin

Erfafscheiding

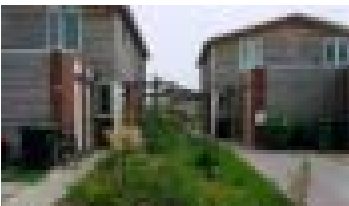
- achter voorgevel grenzend aan openbaar gebied: beplanting, gaas met klimplanten of eventueel schutting in groene kleurstelling; bescherming openbare hagen
- grenzend aan watergang geen schutting toegestaan, wel afschermende beplanting



materiaalgebruik en detaillering



materiaaltoepassing van hout



halfvrijstaand

6.4. Waterwereld: ontspannen wonen

sfeer van water en natuur in architectuur

De natuurlijke sfeer, die nagestreefd wordt in de openbare ruimte, moet een antwoord krijgen in de architectuur van de woningen. Hierbij is het van belang om zowel in de architectuur als in de plaatsing van de woningen formaliteit en strengheid te vermijden en juist een speels en ontspannen beeld op te roepen. Als voorbeeld verwijzen we hier naar de opzet van recreatieparken, waar een ontspannen sfeer meestal het uitgangspunt is. Door de natuurlijke en ontspannen uitstraling, ook in de architectuur, onderscheidt De Waterwereld zich als een woongebied met een eigen sfeer ten opzichte van De Randen en Lanen.

Naast de algemene bepalingen ten aanzien van het dakenlandschap voor Ter laan 4, zijn er geen nadere beeldkwaliteituitgangspunten bepaald ten aanzien van dakvormen, goothoogten, plaatsing op de kavel, of materialen. Langs de watergang waar kavels direct aan het water grenzen is een schutting langs de watergang niet toegestaan, alleen afschermende beplanting. Daar waar het erf grenst aan hagen in het openbaar gebied, alleen erfafscheidingen plaatsen die de groei van deze hagen niet belemmeren. De uitstraling van de erfafscheidingen dient aan te sluiten bij het gewenste groene karakter van Ter Laan 4.

woningtypologie

In De Waterwereld is zowel een typologie van (half)vrijstaande woningen of geschakelde woningen of rijenwoningen mogelijk, of een menging hiervan. Bij de keuze voor een invulling met geschakelde of rijenwoningen zullen de benodigde parkeerplaatsen binnen de bebouwingsstrook opgenomen moeten worden. Ook is bij een invulling met rijenwoningen extra aandacht nodig voor de plaatsing van de woningen, om rechtlijnige, formele straatwanden te voorkomen. In de voorbeeldverkaveling zijn geschakelde, half-vrijstaande, vrijstaande (deels op vrij uitgeefbare kavels) en rijwoningen opgenomen.



voorbeeldverkeveling: deelgebied De Waterwereld

Plaatsing

- variatie in de rooilijn, plaatsing minimaal 4.00 m vanaf de kavelgrens
- bijgebouwen minimaal 2m achter voorgevel

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen, terugliggende derde bouwlaag mogelijk
- kapvormen vrij, platte afdekking mogelijk
- geleding van de massa is vrij
- woningen individueel herkenbaar bij schakeling

Aanzichten

- variatie in stijlen en variatie in composities mogelijk
- onderscheidende architectuurstijl ten opzichte van De Randen en Lanen
- bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Opmaak

- materialenkeus en kleurstelling is vrij
- dakbedekking bij kappen: dakpannen in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin
- kleurstelling gevels eventuele derde bouwlaag in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin

Erfafscheiding

- achter voorgevel grenzend aan openbaar gebied: beplanting, gaas met klimplanten of eventueel schutting in groene kleurstelling; bescherming openbare hagen
- grenzend aan watergang geen schutting toegestaan, wel afschermende beplanting

6.5. De Schakel: wonen aan de groene routes

eenheid door groen, variatie door locatiegericht ontwerp

De eenheid van dit deelgebied wordt grotendeels bepaald door de groene randen aan de noordzijde en zuidzijde. De variatie ontstaat door voor de woningen een locatiespecifiek ontwerp te maken, wel wordt voor de samenhang -waar dat voor de hand ligt- aansluiting gezocht bij de bebouwing van Ter Laan 3.

aansluiting op Ter Laan 3

Alle noord-zuid gerichte straten van Ter Laan 3 worden doorgezet in De Schakel. De nieuwe bebouwing aan het verlengde van deze straten sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing ervan. In het verlengde van de Buizerd wordt uitgegaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Omdat tussen de reeds gebouwde woningen weinig samenhang aanwezig is, behalve dat de nokrichting in het noordelijke deel hoofdzakelijk haaks op de straat staat, wordt voor de nieuwe woningen diversiteit als uitgangspunt genomen. Ook de bestaande bebouwing langs de Sperwer kent weinig samenhang. Daarom wordt hier gekozen voor gevarieerde bebouwing met afwisselende ontwerpen.

tegenover de boerderij

De bebouwing langs de Valk ligt aan de weide van de boerderij en hoewel dit een voortzetting is van de Valk in Ter Laan 3 gaat het toch om een zeer specifieke locatie. De drie kavels kijken uit op de boerderij en liggen niet langs de straat, maar op hoekposities met elk een ander uitzicht. Om hier de landelijke sfeer bij de boerderij optimaal uit te buiten is gekozen voor vrijstaande woningen die elk individueel zijn vormgegeven en wisselend zijn geplaatst op de kavel. Voor deze woningen bedraagt de goothoogte maximaal 3.50m en de dakhelling bij voorkeur ca 50° en minimaal 40°. Het materiaalgebruik sluit aan bij het materiaalgebruik van De



Zevenbruggetjesweg



referentiebeelden woningen tegenover de boerderij (Valk)



Randen en Lanen. De garages worden hier met een kap afgedekt in hetzelfde materiaal als de woning. Ook komt hier ter versterking van het erfgevoel een groenstrook voorlangs de woningen, met een haag als erfscheiding.

middengebied: wonen rond binnenterrein

In dit deel komen specifieke geschakelde woningen, geschikt voor ouderen. In de voorbeeldverkaveling is het plan van de woningstichting Wierden en Borgen opgenomen. Aan het binnenterrein liggen de voordeuren van de woningen. Ook aan de buitenzijde worden de gevels zorgvuldig vormgegeven, ze liggen hier immers aan de straatkant. De specifieke hoofdvorm met lessenaarsdaken en opvallende plastic maakt dat deze bebouwing een heel eigen karakter ten opzichte van de omgeving krijgt. In het materiaalgebruik en kleurstelling wordt wel aansluiting gezocht met de omgeving van De Randen en Lanen: baksteen en rustige rode of bruine tinten.

inrichting erf en parkeren

De inrichting van de groenstroken langs de zijerven en tegenover de boerderij wordt beschreven in hoofdstuk 5.5. De tuinen van de geschakelde woningen krijgen een zorgvuldig vormgegeven inrichting, als ware het voortuinen aan de straat. Van belang is dat de Zevenbruggetjesweg en de Parallellaan vrij blijven van geparkeerde auto's en van inritten. Derhalve worden de benodigde parkeerplaatsen op de binnenhof opgenomen. Rond De Schakel zijn de belangrijke voor-, zij- en achtererfgrenzen die in het zicht vallen afgeschermd door een haag in het openbaar gebied. Bij voorkeur hier geen erfafscheidingen langs plaatsen. Waar dit nodig is voor privacy van delen van de achtertuin kunnen erfafscheidingen geplaatst worden die de groei van deze hagen niet belemmeren. De uitstraling van de erfafscheidingen dient aan te sluiten bij het gewenste groene karakter van Ter Laan 4.



voorbeeldverkeveling: deelgebied De Schakel



referenties voor geschakelde woningen (niet kleurstelling), project van Woningstichting Wierden en Borgen in De Brake te Winsum

Plaatsing

- in de rooilijn; 3 woningen Valk: vrije plaatsing in het bouwvlak
- bijgebouwen minimaal 2m achter voorgevel

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen met kap; 3 woningen Valk: één bouwlaag met kap
- dakhelling minimaal 40°, niet voor het middengebied
- kapvormen gevarieerd met nok haaks en parallel aan de straat of samengestelde dakvormen, middengebied lesse-naarsdaken
- geleding van de massa enkelvoudig of eenvoudig samen-gesteld
- woningen individueel herkenbaar bij schakeling

Aanzichten

- op dorps-, ambachtelijke traditie gerichte architectuurstijl
- specifieke architectuurstijl middengebied
- beperkte gevelplastic gewenst teneinde kleinschaligheid in het gevelbeeld te brengen
- compositie van de gevel die kleinschaligheid en variatie oplevert
- de 3 woningen tegenover de boerderij: op de straathoek beide gevels als voorgevels vormgeven (blinde gevels voorkomen)
- bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw; 3 woningen Valk: bijgebouwen afdekken met kap

Opmaak

- hoofdmateriaal gevels: (handvorm) baksteen in drie nuan-cetinten warm rood, warm bruin en genuanceerde rood-bruin
- materiaal dakbedekking: dakpannen in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin
- geen pui-gevels met glas en beplatingen
- geen geveldelen in overschilderbaar hout uitvoeren

Erfafscheiding

- achter voorgevel grenzend aan openbaar gebied: be-planting, gaas met klimplanten of eventueel schutting in groene kleurstelling; bescherming openbare hagen



ontwerp Plegt-Vos Noord B.V.



ontwerp Mega NPB, Almelo



6.6. De Erven: landelijk wonen

variatie door individueel ontworpen huizen en tuinen, samenhang door kleinschaligheid

De woningen op De Erven worden door particuliere opdrachtgevers gebouwd met als gevolg dat geen huis hetzelfde zal zijn. Deze variatie past bij de term landelijk wonen. Daarnaast wordt het groene karakter versterkt door de relatief brede kavels, waardoor -tussen de huizen- de tuinen het beeld mede bepalen. Juist alle verschillen zorgen voor een kleinschalig totaalbeeld.

woningtypologie

In De Erven is de typologie vrijstaande woningen op individueel uit te geven kavels. Het betreft woningen van 1 of 2 bouwlagen met kap, op de voorbeeldverkeveling zijn 22 kavels getekend met daarop vrijstaande woningen.

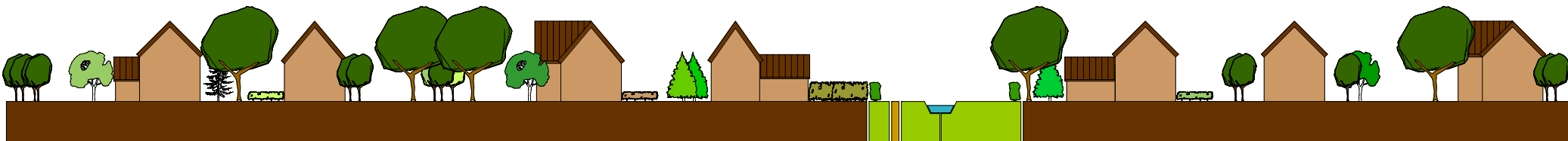
plaatsing met kappen haaks op weggetje Ter Laan

Om de individuele woning langs het weggetje Ter Laan te benadrukken, worden de woningen haaks met de topgevel naar



ontwerp Bureau Noordloos, Groningen

referenties voor woningen langs weggetje Ter Laan: voorbeelden van vrijstaande huizen met twee bouwlagen met de kap haaks op de weg (kleurstelling niet representatief voor De Erven)



silhouet van De Erven zonder bomenrij langs weggetje Ter Laan

de weg geplaatst. Voor deze woningen ligt de goothoogte in de voorgevelzone tussen de 5.00 en 6.00m, daarachter ligt de goothoogte tussen de 3.00 en 6.00m. De dakhelling bedraagt bij voorkeur ca 50° en minimaal 40°. De woningen kunnen in de voorgevelzone maximaal 7.50m breed zijn, daarachter kan de woning breder zijn en eventueel een dwarsnok krijgen parallel aan de weg.

plaatsing langs de Westelijke Laan

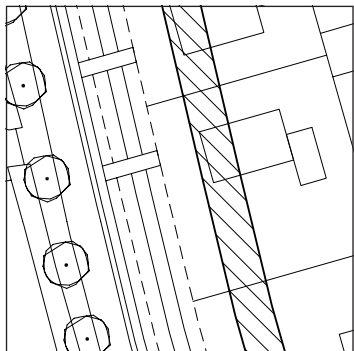
De plaatsing van de woning is hier vrij op het bouwvlak. Voor deze woningen ligt de goothoogte tussen de 3.00 en 6.00m en bedraagt de dakhelling bij voorkeur ca 50° en minimaal 40°. De hoofdvorm van de woning is hier vrij.

materialen

Het materiaalgebruik sluit aan bij het materiaalgebruik van De Randen en Lanen, maar hier zijn individuele nuances mogelijk die passen binnen dat kader.

inrichting erf, garages, parkeren

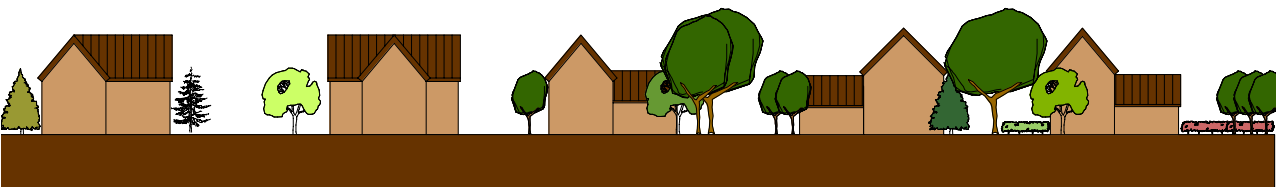
De bijgebouwen worden bij voorkeur in de middenzone tussen de woningen gesitueerd. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, dit wordt ontsloten vanaf de insteken aan de Westelijke Laan. Rond De Erven zijn de belangrijke voor-, zij- en achtererfgrenzen die in het zicht vallen afgeschermd door een haag in het openbaar gebied. Bij voorkeur hier geen erfafscheidingen langs plaatsen. Waar dit nodig is voor privacy van de achtertuin kunnen erfafscheidingen geplaatst worden die de groei van deze hagen niet belemmeren. De uitstraling van de erfafscheidingen dient aan te sluiten bij het gewenste groene karakter van Ter Laan 4.



voorgevelzone langs weggetje Ter Laan



voorbeeldverkaveling: deelgebied De Erven



Plaatsing

- langs weggetje Ter Laan: variatie in de rooilijn binnen de voorgevelzone; langs Westelijke Laan: vrije plaatsing in het bouwvlak
- bijgebouwen langs het weggetje Ter Laan minimaal 4 meter achter de voorgevel; bijgebouwen langs de westelijke laan minimaal 2m achter de voorgevel

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen met kap; goothoogte in de voorgevelzone langs het weggetje Ter Laan 5.00 tot 6.00 m
- dakhelling minimaal 40°
- kapvormen gevarieerd, langs weggetje Ter Laan hoofdnok richting haaks op de weg met een topgevel
- geleding van de massa enkelvoudig of eenvoudig samengesteld
- gevelbreedte in de voorgevelzone langs het weggetje Ter Laan maximaal 7.50m, grotere gevelbreedte achter deze zone mogelijk

Aanzichten

- op dorpse, ambachtelijke traditie gerichte architectuurstijl
- beperkte gevelplastiek gewenst om kleinschaligheid in het gevelbeeld te brengen
- compositie van de gevel die kleinschaligheid en variatie oplevert
- bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw

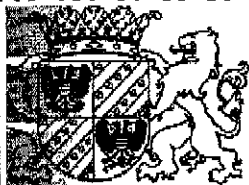
Opmaak

- hoofdmateriaal gevels: baksteen passend binnen de nuancetinten warm rood, warm bruin en genuanceerde roodbruin
- materiaal dakbedekking: dakpannen in tinten donkergrijs, donkerrood of donkerbruin
- geen pui-gevels met glas en beplatingen

Erfafscheiding

- achter voorgevel grenzend aan openbaar gebied: beplanting, gaas met klimplanten of eventueel schutting in groene kleurstelling; bescherming openbare hagen

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend



provincie groningen

commissie bestemmingsplannen

Bezoekadres:
St. Jansstraat 4
9712 JN Groningen
Alg. tel.nr. 050 - 316 49 11

Postbus 610
9700 AP Groningen
Fax 050 - 316 44 39
Correspondentie uitsluitend richten aan
het postadres

Burg.	Secr.	Chef
Te beh. door		bvo
Irgek. 13	23 NOV 2006-1338	
Gem. Bedum		
B&W	tkn	
at	kop	

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bedum
Postbus 38
9780 AA Bedum

Nr.: 2006-14139

Groningen, 22 november 2006

Behandeld door : Folmer, G.
Telefoonnummer : (050) 3164273
Antwoord op : van 26 juli 2006
Bijlage :
Onderwerp : voorontwerp Bestemmingsplan Ter Laan, Fase 4 gemeente Bedum

Geacht college,

Op 28 juli 2006 hebben wij het bovengenoemde plan van u - in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) - ter beoordeling ontvangen.

Ons advies over het plan luidt als volgt.

1. Criteria voor de beoordeling

In het kader van het overleg beoordelen wij of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en met het recht. Meer concreet houdt deze beoordeling in dat wij nagaan of het rijks- en provinciaal beleid voldoende doorwerkt in de aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze is vertaald in de aan het plangebied toegekende bestemming(en) met de daarbij behorende voorschriften. Voorts bezien wij of het ter voorbereiding van het plan - op grond van artikel 9 van het Bro - uitgevoerde onderzoek volledig is en een goed onderhouden inzicht biedt in de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en in de mogelijkheden tot realisering zonder in strijd te komen met ruimtelijk relevante sectorale regelgeving. De toetsing aan het recht strekt zich tevens uit tot de juridische kwaliteit en handhaafbaarheid van de plankaart en de daarbij behorende bestemmingsregelingen.

2. Het relevante beleid

Van toepassing is het Provinciaal Omgevingsplan vastgesteld d.d.5 juli 2006.
Ten aanzien van het stedelijk gebied is hierover het navolgende bepaald.

Hoofddoelstelling:

Behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies.

Ruimtelijke ordening:

- Nieuwbouw moet passen binnen de landschappelijke hoofdstructuur (hoofdstuk 4

- landschappelijk raamwerk per regio) en die bij voorkeur versterken;
- Landschapskenmerken (fig. 3.3.1 en hoofdstuk 4, Landschappelijk raamwerk per regio) worden zo mogelijk ingepast in de nieuwbouw.

Water

- De waterhuishouding wordt afgestemd op het realiseren van aanvaardbare woon- en werkomstandigheden. Dit betekent enerzijds dat geen wateroverlast of vochtproblemen in of rond gebouwen mogen ontstaan door te hoge waterstanden. Anderzijds mogen de waterstanden niet te laag worden omdat dit kan leiden tot schade aan gebouwen door zettingen, tot verdroging door natuur in en rond bebouwd gebied en tot droogteschade aan tuinen en plantsoenen.
- Waar mogelijk moeten voorzieningen worden getroffen voor herstel of handhaving van de oorspronkelijke hydrologische situatie.

3. Beoordeling van het plan

3.1 De doorwerking van het beleid

Naar ons oordeel voldoet het plan in hoofdzaak aan het onder 1 genoemde en de daaraan te stellen eisen.

Wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig gezien waardering verdient en tot voorbeeld strekt. Dit geldt zowel voor de manier waarop het plan is gehecht aan zijn omgeving, de uitgewerkte verkaveling alsook de aandacht en de uitwerking voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en van de bebouwing.

Niettemin geven een aantal onderdelen van het plan ons aanleiding tot het maken van opmerkingen. Onze opmerkingen hebben wij naar de mate van zwaarte gecategoriseerd. Voor de betekenis van deze categorieën verwijzen wij naar de Handreiking voor het opstellen en beoordelen van Gemeentelijke Ruimtelijke Plannen.

Woningbouwcontingent

In het kader van onze beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan "Locatie Vogelzang" hebben wij reeds opgemerkt dat u tot en met 2008 niet beschikt over een woningbouwcontingent van 350 woningen. Wij hebben er toen op gewezen dat u meerdere woningbouwplannen in voorbereiding heeft

Eerder heeft u aangegeven dat u voornemens bent dit plan gefaseerd uit te voeren. Wij merken evenwel op dat deze fasering in het plan ontbreekt. De fasering kan zowel door middel van een wijzigingsbevoegdheid alsook door middel van een bouwverbod in het plan worden opgenomen. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen op basis van de wijzigingsbevoegdheid respectievelijk het bouwverbod dient te passen binnen de geldende provinciale volkshuisvestingsplannen.

Bij de goedkeuring van het plan zullen wij vervolgens beoordelen of u op dat moment nog over voldoende woningbouwcontingent beschikt (categorie 2).

Geluid

Vanwege overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de te realiseren woningen vanwege het spoorweglawaai afkomstig van de lijn Groningen - Delfzijl, is het noodzakelijk ontheffing te vragen voor 71 woningen. De noodzaak tot het vragen van een ontheffing is gelegen in het feit dat in 2003 de voorkeursgrenswaarde is verlaagd van 60 dB(A) naar 57 dB(A). Hierdoor kwam de zonegrens die ten tijde van het eerste ontwerp in 2000 nog op 70 meter van het spoor lag in 2003 te liggen op een afstand van 305 meter, met als gevolg dat de bebouwingsgrens voor ca. 60 % van de te bouwen woningen binnen de zonegrens is komen te liggen. In het plan wordt helder uiteengezet wat daarvan de gevolgen zijn en welke maatregelen en alternatieven u daarvoor

c verweegt. Wij zijn evenwel van mening dat het wenselijk is om in ieder geval de cijfermatige onderbouwing van de 3 varianten voor "wandbebouwing" als bijlage aan het plan toe te voegen. Wellicht ten overvloede willen wij u erop wijzen dat u ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dient te beschikken over voornoemde ontheffing hogere waarde (categorie 3).

Lucht

- In § 3.8 zijn de effecten beschreven van de verkeersbewegingen in de omgeving van het plan op de luchtkwaliteit. De conclusies in deze paragraaf zijn gebaseerd op berekeningen in CAR II. Wij wijzen u erop dat de resultaten van deze modelberekening toegevoegd dienen te worden aan de toelichting (categorie 1).
- In de tekst over luchtkwaliteit ontbreekt een conclusie over de invloed van de nabijgelegen fabriek van Friesland Foods op de luchtkwaliteit binnen het plangebied. Wij merken hierover op dat weliswaar de emissies vanuit deze inrichting worden geregeld in de milieuvergunning maar dit laat onverlet om ook de nulsituatie voor deze nieuwe wijk vast te leggen in het bestemmingsplan (categorie 2).
- Wij merken op dat de in § 3.8 opgenomen tekst geactualiseerd dient te worden. Onder de kop "Normen" wordt zowel het begrip "grenswaarde" als "plandrempel" gehanteerd. Wij merken wellicht ten overvloede op dat het begrip grenswaarde niet dezelfde betekenis heeft als plandrempel. Ook zijn de verschillende grenswaarden die er voor NO2 gelden, niet weergegeven. Hetgeen in deze tekst is weergegeven ten aanzien van de plandrempel voor fijn stof heeft eveneens aanpassing. In het 1^e Besluit luchtkwaliteit (d.d. 2001) was wel een plandrempel opgenomen, maar deze is bij de wijziging van het BLK in 2005 vervallen. Ook ontbreekt een goed overzicht van de normen waaraan getoetst is (categorie 2).

Energie

In het plan wordt niet ingegaan op de mogelijkheden die de nabijheid van de vestiging van Friesland Foods heeft voor bijvoorbeeld het gebruik van industriële warmte voor de verwarming van woningen. Dit zou onderdeel kunnen vormen voor een energievisie voor deze wijk. Wij verzoeken u in het plan hieraan alsnog aandacht te besteden (categorie 3).

Water

Bij de toelichting maken wij op dat er wel vooroverleg is geweest met het waterschap, maar dat deze de conceptwaterparagraaf blijkbaar niet ter beoordeling heeft ontvangen. Wij adviseren u dit alsnog te doen en de resultaten van het overleg met het waterschap in de toelichting te vermelden (categorie 2).

Gastransportleidingen

Er is nieuw beleid in ontwikkeling ten aanzien van veiligheidszonering rond buisleidingen. Deze zullen niet langer uitgaan van een toetsingsafstand en/of bebouwingsafstand. De nieuw berekende afstanden kunnen afwijken van wat gangbaar was in de bestaande situatie. Dit kan met name knelpunten opleveren wanneer de PR 10-6 groter blijkt uit te vallen dan de gehanteerde bebouwingsafstand en er kwetsbare bestemmingen binnen de contour liggen. De contour kan eruggedrongen worden tot binnen de bebouwingsafstand door middel van het treffen van verscheidene maatregelen. Het is de bedoeling dat er, conform het Externe Veiligheidsbeleid, geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10-6 contour liggen. U kunt bij potentiële knelpunten in contact treden met de leidingeigenaar om te zoeken naar mogelijke oplossingen (categorie 2).

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

Het aanleggen van wegen, het bouwen van woonwijken, bedrijventerreinen en dergelijke vergt grote hoeveelheden bouwgrondstoffen. Aangezien deze grondstoffen niet onbeperkt voorradig zijn, is zuinig en hoogwaardig gebruik ervan van groot belang. Mede daarom is een maximale inzet nodig van alternatieve materialen zoals secundaire bouwgrondstoffen. Daar komt bij dat het gebruik van dergelijke grondstoffen een substantiële besparing kan opleveren van de exploitatiekosten van een plan.

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de totale belangenafweging. Tegen deze achtergrond adviseren wij u - voor zover nodig en nog mogelijk - te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien.

Voor nader advies omtrent het (her)gebruik van secundaire grondstoffen, kan een beroep worden gedaan op de afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen.

Overigens merken wij op dat het bepaalde in de toelichting op blz. 39 onder "grondstoffen" hiaten bevat, waardoor niet duidelijk is wat hiermee wordt beoogd (categorie 3).

Buitenspeelruimte voor kinderen

Het is van belang dat in het stedelijke gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is. Het creëren en in standhouden van buitenspeelruimte is een taak van de gemeentelijke overheid. Door de NUSO, de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie, en het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton" wordt geadviseerd om in woongebieden in het algemeen 300 m² per hectare aan buitenspeelruimte in te richten. Dit is 3 procent van de totale oppervlakte van een woongebied. Deze norm kan echter genuanceerd worden toegepast naar gelang de bevolkingsamenstelling, de bevolkingsdichtheid en de daarmee samenhangende behoefte aan speelruimte.

Op grond van een en ander adviseren wij u om het belang dat ermee is gediend dat kinderen in hun directe woonomgeving over voldoende buitenspeelruimte beschikken te betrekken bij de afweging die ten grondslag dient te liggen aan het bestemmen van de in het voorliggende plan begrepen gronden. Voor zover de uitkomst van deze belangenafweging ertoe leidt dat in het plangebied speelruimte wordt gecreëerd, verdient het aanbeveling om de kosten daarvan (inclusief die van het onderhoud) in de exploitatieopzet van het plan te verdisconteren. (categorie 3).

3.2 Het onderzoek en de uitvoerbaarheid van het plan

Onder "Uitvoerbaarheid" is vermeld dat een uitgebreide exploitatieberekening in voorbereiding is. U geeft aan dat voorlopige verkenningen uitwijzen dat de voorliggende planopzet met reële en marktconforme kavelprijzen in economisch opzicht uitvoerbaar is. Wij wijzen u erop dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond dient te worden.

Wij adviseren u aan het ontwerpplan een cijfermatige onderbouwing toe te voegen waaruit blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Wij verwijzen daarvoor naar de hierop betrekking hebbende jurisprudentie en naar hoofdstuk 2.2.4 Plantoelichting onder "Uitvoerbaarheid" (blz. 13) van de Handreiking (categorie 2).

3.3 De juridische plankwaliteit

Voorschriften

Maximaal aantal te bouwen woningen

In artikel 3 Woondoeleinden W1 t/m W8 zijn geen aantallen te bouwen woningen opgenomen. Het voorgaande geldt ook ten aanzien van de binnen het plangebied gelegen woonboerderij. Ook hiervoor dient het maximale aantal toegestane woningen vastgelegd te worden in de voorschriften. Wij verzoeken u de voorschriften in combinatie met de plankaart hierop aan te passen (categorie 2).

Vrijstelling artikel 3, lid 3.5

Artikel 3, lid 3.5 biedt de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling om binnen de gronden voorzien van de aanduiding "W 5" in plaats van vrijstaande en halfvrijstaande woningen rijenwoningen tot maximaal 6 aaneen te realiseren. Het betreft hier een relatief groot gebied hetgeen betekent dat hierdoor het aantal te realiseren woningen ten opzichte van vrijstaande en twee onder een kap woningen aanmerkelijk kan worden vergroot. Om voornoemde reden dient als voorwaarde aan deze vrijstellingsbepaling gekoppeld te worden dat het aantal te realiseren woningen past binnen het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

PlankaartGeluidzone industrieterrein

In artikel 3, lid 3.1, onder e wordt verwezen naar de op de plankaart weergegeven "geluidzone industrieterrein".

Artikel 8 (Geluidzone industrieterrein) verwijst eveneens naar de als zodanig op de plankaart aangewezen gronden. Deze aanduiding/ dubbelbestemming ontbreekt evenwel op de plankaart (categorie 3).

Hoogachtend,

Namens de Commissie Bestemmingsplannen:



, secretaris.
(Ir. K. Keegstra)

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl

Burg		Secr.		Chef	<i>h</i>
Te beh. door	<i>JMP</i>		bvo	<i>nee</i>	
Ingek. Gem. Bedum	1-8 AUG 2006 - 934				
B&W		tkn			
av		kop			

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Bedum
Postbus 38
9780 AA BEDUM



Uw brief van: 9 augustus 2006
Uw kenmerk: JMP/AvD/060.08.2006

Groningen, 17 augustus 2006
Ons kenmerk: 06-6157/2870
Behandeld door: ir. D. Willems
Bijlage(n): 1

Onderwerp: bestemmingsplan Ter Laan IV

Geacht college,

Op 10 augustus 2006 hebben wij van u een exemplaar van het bestemmings- en stedenbouwkundig plan Ter Laan IV ontvangen met het verzoek een reactie te geven. Graag geven wij invulling aan uw verzoek.

In de waterparagraaf komen de meeste in dit kader relevante waterhuishoudkundige aspecten aan de orde. Ook zijn de (hoofd)watergangen, met een primaire functie in de waterhuishouding, bestemd als water. Daarnaast zijn een bergingspercentage van 10% van het toe te nemen verhard oppervlak en een drooglegging van 1,30 meter, eisen die geheel conform ons beleid zijn. Wij zijn hiermee zeer content, aangezien de waterhuishoudkundige functie van de watergangen hiermee gewaarborgd is.

Naast bovenstaande punten hebben wij een aantal opmerkingen die verdere uitwerking behoeven. Deze worden hieronder puntsgewijs weergegeven:

- Pagina 13 bestemmingsplan: de algemene alinea over peilen is niet geheel correct en helder. Wij stellen voor de tekst vanaf 'Buiten het dorpsgebied' tot en met de zin 'Deze kennen (groten)deels natuurvriendelijk ingerichte oevers dan wel oeverbeschoeiingen' te verwijderen. Ter vervanging stellen wij voor een kaartje op te nemen waarop de peilen zijn aangegeven, zoals aangegeven op bijgevoegd kaartje. Het gebied Ter Laan IV ligt in een polder met een zomerpeil en winterpeil van respectievelijk NAP -2,20 meter en NAP -2,50 meter.
- De waterafvoer van het gebied ten westen van het plangebied dient ook in de toekomst af te wateren via het plangebied Ter Laan IV. De schets op pagina 10 van het stedenbouwkundig plan lijkt een aanzet te geven voor de afwatering van dit gebied. Hoe de afwatering daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden is echter niet beschreven. Wij verzoeken u in overleg met ons vast te stellen hoe de afvoer van het gebied gegarandeerd blijft.

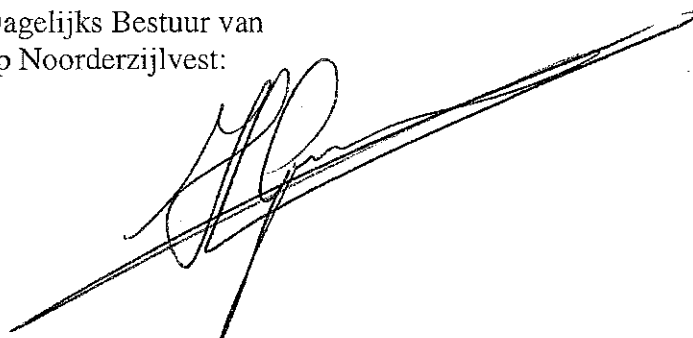
Waterschap NOORDERZIJLVEST

- Op de pagina's 26, 33 en 39 van het plan worden de termen seizoensberging en peil-fluctuaties genoemd. Buiten fluctuaties in de waterstanden als gevolg van neerslag is ons niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. In dat verband vragen wij u om in overleg met ons te bepalen welke waterpeilen gehanteerd gaan worden in het plangebied. Op dit moment is dit nog onduidelijk. Ook de functie van de geplande stuwen is ons onduidelijk.
- Op het kaartje met de huidige situatie (zie bijlage) is te zien dat er een hoofdwatgang van het waterschap ligt in het plangebied. Deze hoofdwatgang wordt in het plangebied van Ter Laan IV de belangrijkste watgang. Uit het plan blijkt niet of deze hoofdwatgang in eigendom, beheer en onderhoud blijft bij het waterschap. Graag maken wij met u principe afspraken over het beheer en onderhoud van watgangen in de wijk Ter Laan IV, zodat dit meegenomen kan worden bij de verdere uitwerking.

Indien u bovenstaande opmerkingen in overleg met ons nader uitwerkt kunnen wij instemmen met het plan.

Voor meer informatie en overleg kunt u contact opnemen met de heer ir. D. Willems, telefoonnummer 050 – 304 8314.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van
de gemeente Bedum
Postbus 38
9780 AA BEDUM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700

Datum
28 september 2006

Doorkiesnummer
0570-69691

Ons kenmerk
TAJO.06.B.5982

Uw kenmerk

Onderwerp
ontwerpbestemmingsplan Ter Laan 4

Burg		Secr.	www.gasunie.nl	Cher	
Te beh. door				bvo	
Ingek. Gem. Bedum	29 SEP 2006 - 1084				
B&W		tkn			
av		kop			

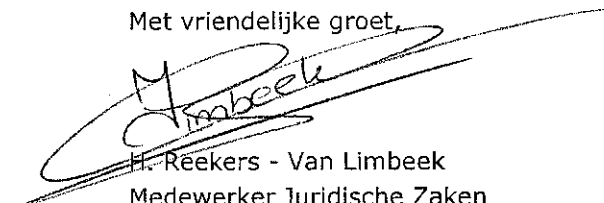
Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 13 september jl., waarmee u ons bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Zoals ook op de plankaart is aangegeven, ligt in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een gastransportleiding van ons bedrijf. De ligging van de gastransportleiding is echter niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de plankaart aangegeven. Wij doen u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leiding in rood is aangegeven. Wij verzoeken u de plankaart dienovereenkomstig aan te passen, zodanig dat de leiding in het midden van de strook komt te liggen zodat aan weerszijden van de hartlijn van de leiding een strook van 4 meter ontstaat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


H. Reekers - Van Limbeek
Medewerker Juridische Zaken

Bijlage: plankaart

Beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan Ter Laan 4

naam/adres indiener	ontv.datum + kenmerk	samenvatting reactie	antwoord
1. Dhr.G. Messchendorp Reiger 26 9781 XA Bedum	13 april'07 --	Zorgen over toename verkeersdruk Reiger, grote toename aantal auto's. Vooral ook verkeer van en naar Opmaat, grote toename aantal busjes ivm vervoer van en naar dagbesteding. Verder: veelvuldige snelheidsovertreding.	<u>De toename van het verkeer</u> is na metingen ter plaatse, berekend in het rapport van Goudappel Coffeng. Op grond van dat rapport is geen sprake van onacceptabele toename. De wegen zijn breed genoeg om het verkeersaanbod te kunnen verwerken. Het gebied is en wordt ingericht als verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km/u. De toename van verkeer van Opmaat is te verwaarlozen: sinds februari 2005 worden cliënten vervoerd naar en van de dagbestedingslocatie in Groningen, hetgeen tot een toename van 8 verkeersbewegingen per dag heeft geleid. Overigens is bij de metingen rekening gehouden met een toename van het verkeer van en naar Opmaat. <u>Verkeersgeluid:</u> door DGMR is een akoestische berekening uitgevoerd naar de geluidswering van de gevels van de woningen aan/nabij de Reiger. Door de toename van het verkeer zal een verhoging van de geluidsbelasting optreden tot boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het binnenniveau van de woning kan door de verhoogde gevelbelasting hoger worden dan de wettelijke grenswaarde van 33 dB. Gemeente heeft toegezegd dat te zijner tijd nader onderzoek 'per gevel' zal worden uitgevoerd, op basis van de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van 1 januari 2007 (nieuwe normen en berekeningsmethoden). Wellicht moeten de voorgevels worden aangepast om het binnen-niveau te garanderen zodat geen sprake zal zijn van verminderd woongenot in de verblijfsruimten van de woningen als gevolg van toegenomen verkeerslawaaï. Op grond van de Wgh geldt geen zoneringsplicht voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Aangezien de wijk Ter Laan een 30 km-gebied is, zijn overigens formeel gezien de bepalingen uit de Wgh niet van toepassing. <u>Snelheidsovertredingen:</u> ten behoeve van de ingevoerde snelheidsbeperking van 30km/uur zijn maatregelen getroffen om de snelheid daadwerkelijk te remmen

			(verhoogde kruispunten aangelegd). Vaak zijn het de wijkbewoners zelf die de overtreding maken. Van de (wijk)bewoners mag verkeersveilig gedrag worden verwacht.
2. Dhr. M. Swieringa Wouw 15 9781 XP Bedum	21 maart JMP 475	Tijdelijke ontsluiting moet vervolg krijgen, permanente ontsluiting nodig om onoverzichtelijke situaties op Reiger/Sperwer en Sperwer/Wouw te voorkomen.	In het 'Structuurplan Bedum en Onderdendam' is voor de langere termijn een tweede ontsluitingsweg opgenomen, ten oosten van de huidige wijk Ter Laan. Te zijner tijd - als verdere nieuwbouw aan de oostzijde aan de orde is - zal hiervoor een tracé worden bepaald.
3. Dhr. H. Robben Havik 11 9781 XT Bedum	22 maart JMP 476	Ziet graag enkele kavels van 800 – 1000 m ² , ipv max. 600 m ² .	De 1 ^e fase 'De Schakel' leent zich niet goed voor grotere kavels. In de volgende fases zijn wel mogelijkheden. Bij de definitieve verkaveling zal geprobeerd worden om aan de wens voor enkele grotere kavels tegemoet te komen.
4. Fam. Dokter De Vlasakker 21 9781 L Bedum	27 maart JMP 477	Mooi plan, blij met tijdelijke bouwweg.	De gemeente waardeert het zeer dat ook positieve reacties worden gemeld.
5. Fam. Groenbroek Zevenbruggetjesweg 17 9781 XV Bedum	03 april JMP 640	* Niets terug te vinden van toegezegd nader onderzoek autobewegingen en overlast voor bestaande wijken. Flauw dat gemeente pas onderzoekt als de helft van Ter Laan 4 is gebouwd, gemeente probeert zich ervan af te maken. * Per woning per dag 6 autobewegingen, dus toename van 2000 autobewegingen per dag over de Reiger. én ontsluitingsweg is te weinig: als brug Fazant geblokkeerd is kunnen 400 woningen niet worden bereikt. * eerst rondweg aanleggen, brug over Boterdiep, daarna start nieuwe wijk (zie Winsum). * Waarom niet eerst ontwikkeling Folkerda, nieuwe brug en wegen liggen er al. Provincie ziet ook graag bouwen richting stad Groningen. * Intussen oplossingen bedenken voor Ter Laan: hoe verkeersstromen oplossen, hoe in Ter Laan een grote	*Van deze toezegging is niets bekend. Het rapport van Goudappel Coffeng gaat hierop in. Het onderzoek dat 'halverwege' zal plaatsvinden, heeft te maken met de geluidsbelasting op de woningen aan Reiger, dus niet met de verkeersbelasting . * in het structuurplan is een definitieve tweede ontsluiting opgenomen. In het plan Ter Laan 4 is voorzien in een "noodontsluiting" voor autoverkeer op de weg Ter Laan via het fietspad. en norm van 5 autobewegingen per woning/per dag is de gangbare norm voor woonwijken. Daar is ook van uit gegaan. * De discussie over de rondweg is gevoerd in het kader van het structuurplan en heeft tot andere besluitvorming door de gemeenteraad - het hoogste, democratisch gekozen orgaan van de gemeente - geleid. Of de provincie graag bouwen richting stad Groningen ziet, is niet bekend. In ieder geval heeft de provincie met de locatie Ter Laan 4 ingestemd. * De gemeenteraad heeft besloten dat eerst Ter Laan 4 zal worden ontwikkeld. * In een dorp van ca. 8.500 inwoners is het niet aan de orde om in een nieuwbouwwijk een extra winkelcentrum op te

		winkelvoorziening te realiseren om problemen op De Vlijt niet nog groter te maken (scholen, Kids 2 be), hoe verkeer richting centrum te leiden. Problemen oplossen voordat 'kalf verdronken is'. * Kloppen de geruchten dat De Vlijt éénrichtingsverkeer wordt, dus via Waldadriest naar centrum? Milieuaspecten meegenomen? * Tegenover hun woning is sociale woningbouw in hofjesvorm gepland: 27 woningen via één straatje uitgang naar Zevenbruggetjesweg (Zvbrweg). Ouderenwoningen, voorzieningen ver weg dus veel autogebruik. Zvbrweg is te smal om draai te kunnen maken, zeker als auto's geparkeerd staan. Parkeerproblemen ivm bezoekers. * Beloofde landelijkheid van de Zvbrweg verdwijnt door 27 woningen op klein oppervlak, veel te dicht aan de weg. Bestaande woningen waren aan rooilijn gebonden, waarom hier niet?	richten. Het dorp is goed voorzien van winkels, het ligt in de bedoeling om deze zoveel mogelijk in het centrum van Bedum te concentreren (ter vergelijking: de wijken Lewenborg en Beijum in Groningen hebben een winkelcentrum voor resp. 11.000 en 13.500 inwoners). Bij de uitwerking van het centrumplan zal ook de verkeerssituatie worden betrokken. Overigens wordt opgemerkt dat de wijk Ter Laan nu al via goede, veilige en korte fietsroutes een uitstekende ontsluiting heeft met het centrumgebied incl. in ieder geval de scholen aan de noordzijde van De Vlijt. Door deze fietsverbindingen proberen wij het fietsgebruik te stimuleren. * De geruchten zijn niet geheel juist. Van éénrichtingsverkeer op De Vlijt is geen sprake. Wel is in het structuurplan van 2006 de mogelijkheid opgenomen om een zogenoemde "knip" aan te brengen in De Vlijt ter hoogte van het Kerkplein. Hierdoor wordt voorkomen dat doorgaand verkeer gebruik maakt van De Vlijt in plaats van de Waldadriest die daar veel beter voor is toegerust. * De Zevenbruggetjesweg heeft een normale woonstraatbreedte (5 meter breed, net als andere woonstraten in Ter Laan). De uitrit van het hofje wordt breed genoeg, nl. 8 meter (breder dan de aansluitende straten) om de draai te kunnen maken, de bochtstralen zijn normaal, de toegangsweg is dus zeker niet te smal. Parkeerplaatsen: het aantal parkeerplaatsen voor de sociale woningbouw wordt uitgebreid tot 36, het bestemmingsplan wordt in deze zin gewijzigd. Hierdoor worden 1,3 parkeerplaatsen per woning aangelegd. Omdat het hier vooral gaat om woningen voor ouderen, mag er vanuit worden gegaan dat hier in mindere mate sprake is van twee auto's per wooneenheid. Wij menen daarom dat 1,3 parkeerplaatsen per woning voldoende zijn om aan de bewoners en hun bezoekers parkeerruimte te bieden. * de gewenste groene uitstraling is vertaald in een groen profiel langs de Zvbrweg met groenstrook (5 meter breed), losse groepjes bomen en een afschermdende haag naar de hofwoningen. In het voorontwerp bestemmingsplan is voor
--	--	--	---

			de hofwoningen een bouwgrens op 3 meter van de perceelgrens achter de haag op de plankaart aangegeven. Voor de woningen tegenover Zvbrweg nr 1 t/m 13 wordt deze afstand in het ontwerp bestemmingsplan vergroot naar 4 meter om een bredere groene ruimte vast te leggen.
6. GIBO Groep Postbus 855 9400 AW Assen	23 april JMP 641	* Namens maatschap Bos, Ter Laan 19 Bedum. In het bestemmingsplan geen woord over gevolgen voor akkerbouwbedrijf van Bos, ondanks brief van 29 juni 2005 hierover (ikv Structuurplan). * Schade door nieuwbouw, bomenaanplant en geluidswal langs spoor, ivm lagere stroomopbrengsten windturbine. * bedrijfs- en vermogensschade door aanleg nieuwe weg aan noordzijde spoor: verlies landbouwgrond, verkleining huiskavel, geluidsoverlast, waardedaling onroerende zaken;	* De zienswijze van 29 juni 2005 betrof bezwaren tegen bomen en hoogbouw, die schadelijk zouden zijn voor de productie van de windturbine, alsmede bezwaren tegen de geplande weg ten noorden van de spoorlijn. Deze weg maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Ter Laan fase 4, de windturbine staat buiten de invloedssfeer van de voorziene nieuwbouw in Ter Laan 4 (zie hieronder). In dit bestemmingsplan hoeft hieraan derhalve geen aandacht te worden besteed. * en windturbine moet in economisch opzicht rendabel geëxploiteerd kunnen worden. Derhalve moet rekening gehouden worden met de fysieke inpassing van een windturbine. Rendement wordt o.a. bepaald door windaanbod, vrije aanstroom van wind en hoogte van de mast. Verder is de terreinruwheid als gevolg van obstakels als woningbouw of infrastructuur van invloed. Deze turbine is gesitueerd aan de noordoostkant van een boerderij met landbouwschuur. Uit landelijk onderzoek is gebleken dat bij een minimale afstand van 300 meter tussen windturbine en obstakels (bijv. woningen of andere windturbines) voldoende windaanbod aanwezig is. De nieuwe woningen worden gebouwd op een minimale afstand van 462 meter vanaf de windturbine. De woningen hebben een maximale hoogte van 10 meter, ruim onder de masthoogte van 40 meter. De huidige spoorweg, gelegen op een verhoging van maximaal 2 meter boven het omliggende maaiveld is gelegen op een afstand van ca. 380 meter. r zal tevens geen geluidswal worden aangelegd langs de spoorlijn. Gezien de afstanden die hier van toepassing zijn zal het windaanbod met de aanleg van de nieuwe woonwijk dan ook niet meetbaar afnemen. * Bedoelde weg aan noordzijde spoor is opgenomen in het Structuurplan Bedum en Onderdendam (2006). Deze weg is geen onderdeel van de wijk Ter Laan, is dus ook niet in het

		hoewel de weg geen onderdeel van Ter Laan 4 is, wel onlosmakelijk verbonden met realisatie nieuwe woonwijk. Destijds werd verwezen naar nieuwe bestemmingsplan, maar nu aan knelpunten geheel geen aandacht besteed. * terwijl binnenkort als wordt begonnen met bouw van eerste onderdeel. Verwacht echter dat gemeente geen vrijstelling zal verlenen voordat inspraakreacties op bestemmingsplan goed verwerkt zijn. * Windbelemmering door hoge woningen ten zuidwesten van de turbine, dichte bebouwing, hoge geluidswal van > 10 meter: passende oplossing bieden door verhogen of verplaatsen van turbine, of financiële vergoeding.	bestemmingsplan opgenomen. De weg heeft in de toekomst tot doel om vrachtverkeer (o.a. DOMO) en ander verkeer van en naar noordwest-Groningen buiten het dorp Bedum om te kunnen geleiden. Deze weg is dus niet onlosmakelijk met de woonwijk Ter Laan 4 verbonden. ventuele schade zoals genoemd, is dus in het kader van het bestemmingsplan Ter Laan 4 niet aan de orde. Te zijner tijd zal het toekomstige wegtracé worden uitgewerkt en zal hiervoor een bestemmingsplanprocedure worden gestart. * Onderhavige beantwoording betreft de inspraakreacties op het bestemmingsplan. Voor wat betreft de reactie van dhr. Bos zal dit niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. * Zoals aangegeven in het voorgaande is dit niet aan de orde.
7. Dhr. R. Smedinga Buizerd 24 9781 XN Bedum	23 april JMP 642	* Versnelde realisatie deel De Schakel is onmogelijk zolang gehele plan niet is vastgesteld: eventueel noodzakelijke aanpassingen kunnen niet meer worden gerealiseerd. Achterstand in woningbouw kan geen reden zijn voor versnelde procedure, andere locaties zijn hiervoor beschikbaar. * De Schakel: te veel woningen, zodat van schakelfunctie tussen TL 3 en meer noordelijke deel van TL4 geen sprake is. erder een buffer, muur tussen beide gedeelten. Karakter van Zvbrweg gaat volledig verloren door deze grootschalige bebouwing op klein oppervlak. Niet in verhouding tot verdere open invulling van TL4. * Gedeelte W3: 2/1-kapinvulling geeft geen schakelfunctie met huidige woningen langs noordkant Buizerd en Sperwer. Hier vrijstaande woningen bouwen.	* Naar aanleiding van deze inspraakronde worden enkele wijzigingen in het voorontwerp-bestemmingsplan aangebracht. Naar onze mening wordt daarmee een in stedenbouwkundige zin hoogwaardig ontwerp-bestemmingsplan gecreëerd. Op basis van dit ontwerp – dat overigens in dit opzicht de instemming heeft van de provinciale Commissie Bestemmingsplannen – kan een vrijstellingsprocedure worden gestart. Uiteraard zijn daarbij ook mogelijkheden voor zienswijzen en beroep. * De schakelfunctie van het plandeel de Schakel komt tot uitdrukking in het doorlopen van de bestaande straten Valk, Sperwer en Buizerd in Ter Laan 4. De genoemde straten eindigen dus niet bij de Zevenbruggetjesweg maar verbinden het bestaande en nieuwe wijkdeel met elkaar. * Het karakter van de bebouwing in de Schakel is deels hetzelfde als in het bestaande deel Ter Laan 3, namelijk halfvrijstaande en vrijstaande huizen. Ter hoogte van Sperwer en Buizerd komen ook halfvrijstaande woningen, deze sluiten wat type (halfvrijstaand) betreft niet aan op de vrijstaande woningen in het noordelijke deel van deze straten, maar wel bij het zuidelijk deel van deze straten

		* Waarom voor woningen W3 geen voorgevelrooilijn langs Zvbrweg, zoals voor Buizerd 24 en Sperwer 21 verplicht was en waardoor landschappelijk, ruimtelijk effect van Zvbrweg versterkt wordt. Woningen W3 te dicht langs Zvbrweg, waardoor afname privacy Buizerd 24 en Sperwer 21. Landelijk karakter tenietgedaan, oorspronkelijke historische betekenis van kerkpad Zvbrweg tenietgedaan. Dus: voorgevelrooilijn van 5 meter langs Zvbrweg nodig. * Ook: groenstrook langs Zvbrweg veel te smal, ontkracht landelijk en open karakter. * Waarom woningen W2 met voorgevel richting weiland, hierdoor inrichting noordelijk deel Buizerd verstoord,	waar ook halfvrijstaande woningen staan. Wij achten halfvrijstaande woningen in deze straten passend, omdat zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen al voorkomen in deze straten. Deels hebben de woningen in de Schakel een ander karakter namelijk geschakelde ouderenwoningen. Deze zijn geschakeld maar kleinschalig van opzet met afwisselend een deel van twee bouwlagen en een deel van één bouwlaag, hierdoor ontstaat niet een te groot contrast met het volume van de bestaande woningen (één en twee bouwlagen met kap) in Ter Laan 3. * De bebouwingsvlakken zijn in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven met een bouwgrans waarbuiten niet gebouwd mag worden. Net als in het bestemmingsplan voor Ter Laan 3. Deze grens ligt op 3 meter van de perceelgrens achter de haag . Voor de woningen tegenover Zvbrweg nr 1 t/m 13 wordt deze afstand in het ontwerp bestemmingsplan vergroot naar 4 meter. Tussen de Sperwer en de oostelijke plangrens wordt deze afstand in het ontwerp bestemmingsplan vergroot naar 5 meter, zodat hier meer groene ruimte wordt vastgelegd.. Samen met de haag en groenstrook komen de woningen tussen Sperwer en Buizerd dan minimaal 10 meter van de rijbaan te liggen. De bestaande woningen nr 21 en 24 liggen hier respectievelijk 5.50 en 8.70 meter vanaf het trottoir en nr 25 8 meter vanaf het pad. De nieuwe situatie wordt dus ruimer dan de bestaande situatie aan de zuidzijde van de Zvbrweg. *De toekomstige groenstrook langs de Zevenbruggetjesweg wordt 5 meter breed. De bestaande groenstrook aan de zuidzijde verloopt van ca 7 meter naar 0 meter. Doordat de nieuwe groenstrook met haag doorloopt en (bijna) niet onderbroken wordt door opritten ontstaat er een groener beeld dan aan de huidige zuidzijde met veel inritten en tuinverhardingen. Op deze manier wordt de landelijke groensfeer zo sterk mogelijk ingepast terwijl er wel gebouwd kan worden, wat de bedoeling is op deze locatie. * De woningen W2 aan de Buizerd komen met hun voorgevel niet aan het weiland maar aan de straat te liggen.
--	--	--	--

		achterkanten liggen dan aan straatkant. *bovenstaande opmerkingen in 7 voorstellen verwerkt, + tekening.	De zone aan de weilandzijde is specifiek aangeduid met een arcering zodat daar alleen aanbouwen/bijgebouwen zijn toegestaan met een beperkte bouwhoogte. * Door hiervoor genoemde wijzigingen die in het bestemmingsplan worden aangebracht wordt in grote mate tegemoetgekomen aan de bezwaren. Derhalve zullen wij uw voorstellen niet overnemen.
8. Werkgroep Ter Laan dhr. R. Smedinga Buizerd 24 9781 XN Bedum	23 april JMP 643	* Geluidszone: normen niet voor niets vastgelegd, provincie wil verder onderzoek. Werkgroep acht bouwen binnen 300-meter zone onverantwoord, wil graag duidelijke argumentatie waarom toch binnen de zone gebouwd moet worden: extra kosten, minder woonkwaliteit. Op grond van Structuurplan veel alternatieve locaties voorhanden. Ruimere marge tov minimumnorm nodig, niet uitgaan van verouderde norm. * Definitieve ontsluiting: momenteel alleen toezegging nieuw onderzoek, halverwege realisatie TL4. Dit is te laat en zal slechts bevestigen wat al bekend is. Vrees dat geen	* Recent (2007) is akoestisch onderzoek uitgevoerd, gebaseerd op nieuwe uitgangspunten voor spoorweglawaaï en de nieuwe Wet geluidhinder (sinds 1 januari 2007 van kracht). r is dus geen sprake van het hanteren van verouderde normen. Uit dit onderzoek blijkt dat bij 29 woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden met maximaal 3 dB. Deze woningen zijn gelegen aan de noordrand van Ter Laan 4. Het treffen van maatregelen in de overdrachtssfeer (geluidsscherm of raildempers) is niet doelmatig, deze maatregelen wegen niet op tegen de investering en de verwachte afname van de geluidsbelasting. Daarom zal door middel van een procedure een hogere grenswaarde worden toegekend aan de 29 woningen, tot een maximum van 58 dB. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de hogere grenswaarde vast te stellen, hiervoor wordt een procedure gestart waarbij een ontwerpbesluit voor de hogere waarde tegelijk met het ontwerp- bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Van belang hierbij is dat het geluidniveau binnen in deze woningen niet hoger mag zijn dan bij vergelijkbare woningen. Dit binnenniveau moet dus voldoen aan de verplichte maximale norm uit het Bouwbesluit van 33 dB, die voor alle nieuw te bouwen woningen geldt. Door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het dus noodzakelijk om extra geluidwerende maatregelen aan deze woningen te treffen om het binnenniveau van maximaal 33 dB te garanderen. Wij zijn van mening dat op deze wijze een goede woonkwaliteit kan worden geboden. * Definitieve tweede ontsluiting is in het Structuurplan gemeente Bedum van 2006 opgenomen (in oostelijke richting) en zal aansluiten op de toekomstige uitbreiding in

		financiën beschikbaar zullen zijn om alternatieve ontsluiting te realiseren. nige oplossing: ontsluiting aan de westkant, over Boterdiep richting centrum, maar: is te duur en zal dus niet worden gerealiseerd. Werkgroep voelt zich met kluitje in het riet gestuurd. Bouwen voordat er een definitieve oplossing voor verkeersproblematiek is, is omgekeerde weg. Compleet en goedgekeurd bestemmingsplan nodig waarin ook verkeersafwikkeling is geregeld, voordat met bouwen begonnen kan worden. * Werkgroep is geen gesprekspartner, niet bij plannen betrokken. Bewoners TL zien werkgroep vaak wel als gesprekspartner, waardoor beschuldigd van akkoord gaan met niet door de bewoners gedragen oplossingen. Nadrukkelijk verzoek om samenwerking met bewoners. * Structurele oplossing verkeersoverlast en overbelasting van o.a. de Reiger nodig: ontsluiting zuidelijk van het spoor en over het Boterdiep, alsmede kleiner plan Ter Laan 4 (buiten geluidszone). ea nooit serieus door gemeente bekeken. Ook: alternatief van bouwen in Folkerda nooit bevredigend op geantwoord. Ruilverkaveling is drogreden, geheimhouding (projectontwikkelaars) in democratisch opzicht uit den boze.	die richting. De kosten daarvan zullen in die komende uitbreidingsplannen worden opgenomen. Wij delen niet de mening van de werkgroep dat een ontsluiting in westelijke richting de (enige) oplossing is. Hierdoor wordt het verkeer immers via Wilhelminalaan en Stationsweg door het dorp geleid, terwijl ontsluiting aan de oostzijde mogelijkheden biedt voor afwikkeling van het verkeer richting emshavenweg. Overigens betreft het toegezegde onderzoek halverwege de realisatie van TL4 niet de verkeersdruk maar de geluidsaspecten voor de bewoners langs de Reiger. Indien blijkt dat de geluidsbelasting binnen in de woningen te hoog wordt moeten maatregelen getroffen worden. Naar aanleiding van deze inspraakronde wordt het bestemmingsplan aangepast. Wij menen dat hierdoor een hoogwaardig ontwerp-bestemmingsplan is ontstaan, op basis waarvan een vrijstellingsprocedure voor de eerste fase kan worden gevoerd. * Met de werkgroep is regelmatig overleg gepleegd, meepraten en meebeslissen is echter lastig. De werkgroep is immers niet een afspiegeling van de bewoners van Ter Laan. Ook overigens is het moeilijk om bewoners direct te betrekken bij de totstandkoming van een omvangrijk en complex plan, er zijn altijd veel (persoonlijke) belangen- tegenstellingen aanwezig. De gemeente moet handelen in het algemeen belang. * Bij de vaststelling van het Structuurplan gemeente Bedum (2006) is de structurele oplossing voor een extra ontsluitingsweg serieus bekeken, hetgeen heeft geleid tot de geplande weg aan de oostzijde (zie ook hierboven). De locatie Folkerda is ook opgenomen in het Structuurplan van 2006, niet als alternatieve locatie maar als ándere locatie waar in de toekomst eventueel ook gebouwd wordt. Het is dus niet óf Ter Laan óf Folkerda, maar Ter Laan én Folkerda, er zou hooguit sprake kunnen zijn van een andere volgorde. Verder wordt in het structuurplan juist gepleit voor een eerdere ontwikkeling in oostelijke richting, mede om de gewenste tweede ontsluiting van Ter Laan 4 mogelijk te maken.
--	--	---	---

9. Dhr. W. Groeneveld, mevr. . van der Spek Zevenbruggetjesweg 19 9781 XV Bedum	24 april JMP 656	Reactie gelijklopend aan nr. 5, fam. Groenbroek	Zie beantwoording bij nr. 5
10. dhr. W. Oosterloo mevr. C.A. Oosterloo- Bentham Zevenbruggetjesweg 3 9781 XV Bedum	25 april JMP 669	* én toegangsweg is te weinig, ivm veiligheid en doorstroom van verkeer. Zelfs in huidige wijk TL al extra toegangsweg nodig, mede ivm hulpverleningsdiensten, calamiteiten. * parkeerbehoefte voor aaneengebouwde- en rijenwoningen gesteld op 1,5 parkeerplaats per woning; opzet De Schakel zodanig dat Zvbrweg en Parallellaan groene uitstraling krijgen (blz.34). Maar: voor 27 huurwoningen (zonder garage) in De Schakel slechts een pleintje met 28 parkeerplaatsen, terwijl volgens de norm 41 nodig. * Garantie nodig voor in het plan vastgelegde landelijke uitstraling, dmv bindende afspraken over géén uitritten op Parallellaan en Zvbrweg, meidoornhaag en groene strook, geen schuttingen. Zorgen, omdat op blz 42 toch mogelijkheid voor schutting wordt geboden. * Toegezegde landelijke sfeer bij Zvbrweg (blz. 31) wordt niet bevorderd door compacte bouw van 27 woningen De Schakel, afstand tot perceelsgrens slechts 1 meter terwijl voor de rest van de wijk 2,5 meter geldt.	* Zowel in het huidige Ter Laan als in Ter Laan 4 is voorzien in noodtoegangen. Deze kunnen, in geval van nood, worden gebruikt door de hulpverleningsdiensten. Tevens kunnen de noodtoegangen worden gebruikt als er werkzaamheden worden uitgevoerd aan de reguliere toegangswegen. * Het plan zal worden aangepast, er zullen 36 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierdoor worden 1,3 parkeerplaatsen per woning aangelegd. Omdat het hier vooral gaat om woningen voor ouderen, mag er vanuit worden gegaan dat hier in mindere mate sprake is van twee auto's per wooneenheid. Wij menen daarom dat 1,3 parkeerplaatsen per woning voldoende zijn om aan de bewoners en hun bezoekers parkeerruimte te bieden. *Langs de Zvbrweg komen slechts enkele uitritten ter plaatse van de woning tegenover nr 1, de uitrit van de hof en mogelijk ter plaatse van de woningen tussen de Sperwer en Buizerd. Bij de hofwoningen worden met de woningstichting Wierden en Borgen afspraken gemaakt dat aan de zijde van de Zvbrweg en Parallellaan geen verdere inritten komen. Langs de erfgronden achter de voorgevel, dit zijn dus ook de erfgronden achter de haag langs de toekomstige groenstrook, kunnen wel schuttingen worden opgericht. In het beeldkwaliteitplan wordt bepaald dat dit begroeide schermen of schuttingen in een groene kleurstelling moeten zijn die de openbare haag beschermen. Op deze wijze achten wij de groene kwaliteit gewaarborgd. * Binnen Ter Laan 4 komt op meerdere locaties een zijdelingse perceelsgrens afstand voor van 1 meter. Dit is toegestaan op die locaties die een andere ordening kennen dan wonen langs de straat. Het hofje in de Schakel is zo'n specifieke locatie met woningen rondom een hof, hierbij geeft een kleine onderlinge afstand een intieme sfeer. Naar de omliggende straten wordt de groene sfeer wel gerealiseerd door langs de perceelsgrens een 5 meter brede

			groenstrook met haag aan te leggen. Deze maakt dat de hofwoningen verder van de straat komen te liggen op minimaal 8 meter (5 meter groenstrook en 3 meter tot bouwgrens). De bouwgrens voor de woningen tegenover Zvbrweg nr 1 t/m 13 zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden gewijzigd naar 4 meter achter de perceelgrens, zodat hier meer groene ruimte wordt vastgelegd.
11. Mevr. Y. Veenstra dhr. A. Tervoort Zevenbruggetjesweg 5 9781 XV Bedum	25 april JMP 682	* Wel speelmogelijkheden voor kinderen voorzien, geen voorzieningen voor ouderen (banken e.d.) en honden (ca. 75-100): allemaal gebruik maken van dezelfde groenvoorziening? * Verkeersdruk wordt te groot, er zullen knelpunten ontstaan op de Reiger en doorwerkend tot in de dorpskern. Groene- en speelzones niet veilig, want volledig omgeven door interne ontsluitingswegen. * Te krappe (enige) insteek naar seniorenhofje (de Schakel) levert problemen op Zvbrweg. xtra uitgang nodig, + herschikking woningen: meer uitgerekte bebouwing waardoor meer parkeren mogelijk, 2 auto's per woning ipv 1 op 1. Nu gedwongen om op Zvbrweg te parkeren, is geen ruimte voor en leidt tot dichtslibbing. * Groene zone eindigt abrupt bij boerderij, logischer om door te trekken tot spoorlijn, ipv enkele geïsoleerde grasveldjes.	* Op een aantal plaatsen zullen banken worden geplaatst, dit zal bij de definitieve uitwerking van het inrichtingsplan aan de orde komen. Voor het uitlaten van honden zullen geen specifieke voorzieningen worden getroffen, zoals ook elders in Bedum niet het geval is. Van de hondenbezitters wordt verwacht dat zij op verantwoorde wijze hun viervoeter zullen uitlaten. * Zie eerdere beantwoording. Deze stelling is o.i. onjuist. Speelgelegenheden zijn gelegen aan de woonstraten. Gelijk als alle andere straten in de wijk is de toegestane maximum snelheid daar maximaal 30 km/u. De wegen worden daar ook op ingericht. Het is overigens ook zo dat speelgelegenheden niet moeten worden weggestopt in een uithoek van de wijk, maar goed zichtbaar, zodat weggebruikers daarop kunnen anticiperen. Verkeersveiligheid is niet alleen een taak van de gemeente. Verkeersveilig gedrag mag van iedere wijkbewoner worden verwacht. * De uitrit van het hofje wordt breed genoeg, namelijk 8 meter (breder dan de aansluitende straten) om de draai te kunnen maken naar de Zevenbruggetjesweg. * De groene zone vanuit Ter Laan stopt niet bij de boerderij maar wordt westelijk doorgetrokken naar het groengebied langs het weggetje Ter Laan/Boterdiep. Hierdoor ontstaat een ecologische aansluiting tussen het wijkgroen en het genoemde open gebied. De kleinere groengebiedjes binnen Ter Laan 4 geven sfeer voor de aanliggende woningen. Het water en groen in de waterwereld wordt verbonden met het

		* Zvbrweg moet vlgs gemeente groene verbinding worden tussen Boterdiep en buitengebied. Maar: groenprofiel juist lager dan elders. Strook moet minimaal 10 meter zijn, met trottoir. Geplande smalle strook is een farce. Berken gepland, geven veel overlast. Van landelijk karakter Zvbrweg is geen sprake, door gesloten bouwmassa in een smalle straat. * Verbetering Zevenbruggetjespad is goede zaak, ivm toeristische waarde alle bruggetjes vervangen, pad liefst uitbreiden tot boerderij Smit (onderbroken verbinding herstellen). xtra bruggetje aanleggen. Nu juiste moment voor 'upgrading'. * Geen overleg geweest met bewoners bestaande woningen over invulling tegenoverliggende bebouwing. Aanvankelijk leek sprake van 2/1-kap-woningen, nu onaangenaam verrast over compacte bouwmassa De Schakel: niet afgestemd op bestaande bebouwing, geen verbindende factor tussen TL 3 en TL4 en Zvbrweg, landelijker opzet nodig. Verkeersproblemen (zie boven) hadden getackeld kunnen worden, in overleg met bewoners hadden aanpassingen kunnen plaatsvinden. Daarom: niet akkoord met versnelde procedure voor fase 1 (De Schakel).	de water- en groenzone langs het spoor en zo met het open gebied langs het weggetje Ter Laan/Boterdiep *De toekomstige groenstrook langs de Zvbrweg wordt 5 meter breed. De bestaande groenstrook aan de zuidzijde verloopt van ca 7 meter naar 0 meter. Doordat de nieuwe groenstrook met haag doorloopt en (bijna) niet onderbroken wordt door opritten ontstaat er een groener beeld dan de huidige zuidzijde met veel inritten en tuinverhardingen. Op deze manier wordt de landelijke groensfeer wel ingepast en is 5 meter breedte voldoende. * Twee van de drie bruggetjes zijn inmiddels vervangen. Het pad sluit aan op de Zvbrweg en zal niet worden doorgetrokken naar de boerderij. Dit heeft tot gevolg dat geen extra bruggetje zal worden aangelegd. Door de hiervoor genoemde wijziging van het plan wordt voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan het verzoek om een bredere groenstrook aan te leggen. Met het reeds bestaande voetpad aan de zuidzijde van de Zvbrweg is reeds voorzien in een wandelverbinding van het Zevenbruggetjespad naar het Boterdiep. * Het is moeilijk te realiseren om bij het opstellen van omvangrijke en complexe plannen steeds met bewoners te overleggen over invulling van bebouwing in hun directe woonomgeving. Hiervoor zijn juist de inspraakprocedure en de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan bedoeld, waarbij men in de gelegenheid wordt gesteld zijn mening kenbaar te maken. De ouderenwoningen in de Schakel zijn geschakeld maar kleinschalig van opzet met een hoger deel van twee bouwlagen en een lager deel van één bouwlaag, hierdoor ontstaat niet een aaneengesloten bouwmassa maar een gevarieerde bouwmassa met lagere en hogere delen. Naar de omliggende straten wordt de groene sfeer gerealiseerd door langs de perceelgrens de eerder genoemde groenstrook met haag aan te leggen. Deze maakt dat de hofwoningen verder van de straat komen te liggen op minimaal 8 meter (5 meter groenstrook en 3 meter tot bouwgrens. De bouwgrens voor de woningen tegenover Zvbrweg nr 1 t/m 13 zal in het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd
--	--	---	---

		*Voorstellen + tekeningen betr. aanpassingen.	naar 4 meter achter de perceelgrens, zodat hier meer groene ruimte wordt vastgelegd. * De schakelfunctie van het plandeel de Schakel komt tot uitdrukking in het doorlopen van de bestaande straten Valk, Sperwer en Buizerd in Ter Laan 4. De genoemde straten eindigen dus niet bij de Zevenbruggetjesweg maar verbinden het bestaande en nieuwe wijkdeel met elkaar. Het karakter van de bebouwing in de schakel is deels hetzelfde als in het bestaande deel, namelijk halfvrijstaande en vrijstaande huizen en deels anders met de geschakelde seniorenwoningen, door de genoemde kleinschaligheid van deze woningen ontstaat samenhang en geen breuk met de bestaande bebouwing in Ter Laan. * Met de wijzigingen die in het bestemmingsplan worden aangebracht wordt in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de bezwaren. De voorgestelde schets levert geen plan op dat tot een exploitabele huur leidt. Op grond van het voorgaande zullen wij uw voorstellen niet overnemen.
12. Fam. S.J. de Vries Sperwer 21 9781 XR Bedum	26 april JMP 683	* De Schakel: geen sprake meer van schakelfunctie tussen TL3 en TL4, eerder buffer, muur. Grootschalige bebouwing op gering oppervlak, karakter Zvbrweg gaat verloren. * Gedeelte W3 geeft geen schakelfunctie met huidige vrijstaande woningen aan noordzijde Buizerd en Sperwer. * Verplichte rooilijn voor Buizerd 24 en Sperwer 21 is voor woningen W3 niet doorgetrokken, dus te dicht tegen Zvbrweg waardoor afname privacy en tenietgaan van het landelijk karakter Zvbrweg en van oorspronkelijke historische betekenis van het kerkpad. * voorstel om in W3 vrijstaande woningen te bouwen ter verbetering van de schakelfunctie; rooilijn van 5 meter vanaf groenstrook aanhouden voor bebouwing langs Zvbrweg; veel bredere groenstrook aan de noordzijde nodig, ivm landschappelijk karakter Zvbrweg.	* Zie eerdere beantwoording. * Zie eerdere beantwoording. *W3: de bebouwingsvlakken zijn aangegeven met een bouwgrens waarbuiten niet gebouwd mag worden. Deze grens ligt op 3 meter van de haag.. Tussen de Sperwer en de oostelijke plangrens wordt deze afstand in het concept bestemmingsplan vergroot naar 5meter, zodat hier meer groene ruimte wordt vastgelegd. Samen met de nieuwe haag en groenstrook liggen de woningen tussen Sperwer en Buizerd dan minimaal 10m van de rijbaan. De bestaande woningen nr 21 en 24 liggen hier respectievelijk 5.50 en 8.70 meter vanaf het trottoir en nr 25 8 meter vanaf het pad. De nieuwe situatie wordt dus ruimer dan de bestaande situatie aan de zuidzijde van de Zvbrweg.

13. Dhr. J.B.A. Schlaman mevr. H.M. Schlaman- Banus Buizerd 11 9781 XN Bedum	25 april JMP 694	* Plattegrond en situatieschets van 1997 geven aan dat oostzijde TL in de toekomst agrarisch gebied blijft, wervende tekst van gemeente. Ivm te verwachten toename verkeersdruk op de Reiger gekozen voor wonen in de luwte, aan de oostkant met vrij uitzicht. Nu het gevoel misleid te worden. * In TL4 worden veel meer huizen gebouwd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Daarbij wordt ontheffing gevraagd om dicht bij de spoorbaan te mogen bouwen: geschakelde halfvrijstaande woningen om geluid van de trein minder te laten doordringen in de woonwijk. Over landelijk en ontspannen wonen gesproken. * Teleurgesteld dat in Structuurplan bouwen ten oosten van Kieviet en Buizerd wordt aangegeven: gemeente heeft niets gedaan met bezwaren van Werkgroep TL4 en groep Bijvank. Verstedelijking met daarbijbehorende nadelige consequenties heeft voorkeur boven landelijk en rustig wonen.	* Deze opmerking betreft in feite niet het aan de orde zijnde bestemmingsplan Ter Laan fase 4. Voor de goede orde stellen wij echter het volgende. In het Structuurplan van 1996 was woningbouw voorzien in Ter Laan (4 fasen) en aan de westzijde van Bedum, in Folkerda. Voor Ter Laan is nu de laatste fase in voorbereiding, daarna zal Folderda volgen. De gemeente acht het noodzakelijk om ook voor de langere termijn beleid op te stellen. Hiervoor is een nieuw Structuurplan gemeente Bedum vastgesteld (juli 2006), waarin toekomstige ontwikkelingen in grote lijnen worden aangegeven. Tijdens de vaststellingsprocedure voor het Structuurplan zijn veel zienswijzen ontvangen, deze hebben geleid tot een heroverweging en op meerdere gebieden is tegemoet gekomen aan de bezwaren. Uiteindelijk is - op basis van verschillende onderzoeken en afwegingen - op democratische wijze gekozen voor woningbouw ten oosten van Ter Laan. Hoewel spijtig voor de betrokken bewoners, kan blijvend vrij uitzicht niet worden gegarandeerd en kunnen aan de situatie van 1997 geen blijvende rechten worden ontleend. Van misleiding is derhalve geen sprake. * Zie eerdere beantwoording. Daarbij: de ruime afstand van de bebouwing aan de noordrand tot de spoorlijn (70 meter) en de relatief geringe frequentie van het spoorverkeer belemmert naar onze mening niet het landelijk en ontspannen wonen. * Zie hierboven. Ook in een dorp moet beleid worden gevoerd om (enige) bevolkingsgroei op te vangen en gezinsverdunding mogelijk te maken. Daarvoor is uitbreiding van het woningbestand noodzakelijk, de gemeente heeft in dit opzicht ook een taak gekregen van de provincie en het rijk. Deze uitbreiding wordt voor een deel gerealiseerd door binnen de bebouwde kom open plekken en 'rotte plekken' aan te pakken en voor woningbouw geschikt te maken.
---	-----------------------------	---	--

			Hierbij gaat het echter om relatief kleine aantallen woningen. Door de gemeenteraad is ervoor gekozen om grotere uitbreiding te laten plaatsvinden aan de oostzijde van Bedum, alsmede aan de westzijde (Folkerda). Overigens zijn wij ons ervan bewust dat het niet mogelijk is een locatie te vinden die niet op tegenstand zal stuiten. Ondanks dat voor de woninguitbreiding agrarisch (buiten)-gebied moet worden opgeofferd, zijn wij van mening dat door een goede planologische opzet – zoals ook voor Ter Laan 4 is bewerkstelligd – landelijk en rustig wonen kan worden geboden. Van verstedelijking kan naar onze mening niet worden gesproken.
--	--	--	--