

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 woonstraat-inpassing) 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 (voor zover 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 aaneengebouwde 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 -voorzoover 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-bepaling. 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 genoemde 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 autoverkeer 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 opengebaven 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. Kortheidshalve 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 dichterbij 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 “plandempel”. Ook zijn de verschillende normen die er voor NO2 gelden

niet weergegeven. Ten aanzien van de plandrempel 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 voornamelijk getoetst aan de normen zoals die zijn opgenomen in de circulaire “zoninging 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.