GEMEENTE BEDUM

Com. VROM/ABZ : 7 februari 2018
AGENDAPUNT : 5
RV-NUMMER :

ONDERWERP : Planontwikkeling (omgevingsvergunning en krediet) Folkerdastraat 15 t/m 23 te Bedum

VOORGESTELD BESLUIT :

a. planologisch medewerking te verlenen aan het plan om op deze locatie negen woningen te realiseren door te besluiten dat voor dit dit project geen verklaring van 'geen bedenkingen' op grond van art. 6.5, lid 3 van de Bor is vereist;
b. de bevoegdheden om een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) vast te stellen c.q. daarvan af te zien te delegeren aan burgemeester en wethouders en
c. een bijdrage van € 63.318,27 excl. BTW, toekennen ten laste van het herstructureringsfonds.

TOELICHTING :

Inleiding
Woningstichting "Wierden & Borgen" heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van de locatie van de voormalige kleuterschool "Marijke" en de daarnaast gelegen verouderde vier huurwoningen. Het voormalige schoolgebouw was de laatste jaren in gebruik voor bedrijfsdoeleinden en kantoor. Inmiddels zijn de opstallen gesloopt.

Projectbeschrijving
De herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie worden mede bepaald door de beperkte diepte en de grillige vorm van de locatie. Door het driehoekig plantsoen tegenover de te vervangen huurwoningen bij de locatie te betrekken ontstaan er meer mogelijkheden om tot een goede stedenbouwkundige invulling te komen. Daarbij keert het plantsoen in een andere vorm terug, waarbij Veeno met een 'groene zone' wordt verbonden met de Folkerdastraat. Dit geeft meer 'lucht en ruimte' met name aan de kant van Veeno. Daarbij wordt het toch wel geïsoleerde woongebied Veeno opengelegd en beter geïntegreerd in de woonwijk.
Gelet op de aanwezige kleinschalige bouwvolumes in de directe omgeving en gezien de beperkte afmetingen van het terrein is gekozen voor twee blokjes met in totaal negen kleine grondgebonden woningen, die levensloopbestendig zullen worden uitgevoerd. De maandhuur blijft beneden de 'aftoppingsgrens' van € 592,55 (2017).

Aanvraag omgevingsvergunning
Voor de realisatie van de negen woningen is een aanvraag voor een omgevingsvergunning (HZ-WABO-2017-0067) ingediend.

Toetsing bestemmingsplan Bedum Kern
In het vigerende bestemmingsplan 'Bedum Kern' zijn aan de locatie de bestemmingen Dienstverlening (art. 13) en Wonen (W2, art. 5) toegekend. De nieuwe invulling met 'wonen' is strijdig met het vigerende bestemmingplan. Enerzijds vanwege de bestemming 'dienstverlening' en anderzijds vanwege de stedenbouwkundige uitwerking, waarbij de woningen deels buiten het bouwblok zijn gesitueerd.

Afwijken van het bestemmingsplan
Middels een zgn. "buitenplanse afwijking" kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Hiervoor is o.a. medewerking van uw raad nodig. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke motivering omvat (art. 2.12 lid 1a sub 3 Wabo). Bij de aanvraag is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing gevoegd, die wij onderschrijven.

Beleidskader
Op basis van art. 6.5, lid 3 van het Bor (Besluit omgevingsrecht) kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarbij een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist. De herontwikkeling van deze locatie met negen te bouwen woningen passen naadloos in de gemeentelijke Woonvisie 2017-2021. Daarin is onder meer is aangegeven dat er behoefte is aan levensloopbestendige (huur)woningen en dat wordt ingezet op herstructurering en verduurzaming van de woningvoorraad.

Doel
Door voor dit project te verklaren dat een verklaring van 'geen bedenkingen' op grond van art. 6.5, lid 3 van de Bor niet is vereist wordt ons college in staat gesteld om de aanvraag omgevingsvergunning sneller af te doen.

Exploitatieplan / economische uitvoerbaarheid
Herstructurering van de woningvoorraad, door het realiseren van negen levensloopbestendige sociale huurwoningen gecombineerd met een verbetering van de stedenbouwkundige structuur achten wij van groot belang voor de leefbaarheid. Voor de herinrichting van het openbaar gebied is een gemeentelijke bijdrage nodig van € 63.318,27. Deze bijdrage kan ten laste worden gebracht van het gemeentelijk 'herstructureringsfonds'.

Voor de herontwikkeling van de locatie is voorts een anterieure overeenkomst gesloten met woningstichting "Wierden & Borgen". Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

Bijlagen
De op dit voorstel betrekking hebbende aanvraag omgevingsvergunning HZ-WABO-2017-0067 en overige bescheiden liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bedum, 30 januari 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,	De burgemeester,
R. Wiltjer	drs. E. van Lente