

GEMEENTE BEDUM

Commissie VROM : 5 april 2017
AGENDAPUNT : 7.
RV NUMMER : --
ONDERWERP : planontwikkeling Vogelzanglocatie (De Kwekerij) te Bedum;

VOORGESTELD : planologisch medewerking te verlenen aan het plan om op deze locatie drie
BESLUIT extra woningen te realiseren door te besluiten dat voor dit project een verklaring van ‘geen bedenkingen’ op grond van art. 6.5, lid 3 van de Bor niet is vereist.

TOELICHTING :

Begin 2008 is het bestemmingsplan voor de herstructureringslocatie ‘Bedum-Kern locatie Vogelzang / Gemeentelijke Kwekerij’ door de raad vastgesteld. De locatie kwam beschikbaar na het faillissement van trailerbouw Vogelzang. Het aansluitende terrein van de gemeentelijke kwekerij, dat al jaren niet meer werd gebruikt is met het terrein verbonden en samengevoegd tot één herstructureringslocatie. Op het voorste deel van het terrein zijn zes vrijstaande woningen gerealiseerd. Het achterste deel is verkocht aan woningstichting Wierden & Borgen. Op dit terrein is planologische ruimte voor 15 (huur)woningen. Om allerlei redenen is het tot op heden niet tot realisatie gekomen. En dat is erg jammer, met name voor de zes kopers van een vrije sectorkavel. Zij wonen inmiddels vele jaren in een niet woonrijp/afgewerkt plan. De raad heeft vorig jaar, bij de besluitvorming over de actualisatie grondexploitatie terrein Vogelzang, aangedrongen op spoedige ontwikkeling van deze locatie.

Projectbeschrijving

Het nu voorliggende plan bestaat uit $8 + 10 = 18$ woningen. Het betreft levensloopbestendige woningen, met een volledig woonprogramma op de begane grond. Dit typewoning past uitstekend binnen de (concept)woonvisie van de gemeente en zal tevens bijdragen aan een verkleining van de wachtlijst voor huurwoningen.

Toetsing Bestemmingsplan locatie Vogelzang / gemeentelijke kwekerij

In het vigerende bestemmingsplan is het aantal woningen op de bouwkavels gemaximaliseerd $7 + 8 = 15$ woningen (art. 4.2 lid a van de planvoorschriften). Enerzijds vanwege de voorschriften met betrekking tot contingeren en anderzijds was het aantal woningen gebaseerd op het destijds ontwikkelde bouwplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Middels een buitenplanse afwijking kan medewerking worden verleend aan het plan. Hiervoor is o.a. medewerking van de raad nodig. In het vervolg wordt verder ingegaan op het plan.

Voor wat betreft de contingeren zijn er nog wel drie woningen beschikbaar. Dat het nu mogelijk is om meer woningen op de locatie te bouwen komt doordat de woningen aanzienlijk zijn verkleind. Er is nu zelfs tussenruimte tussen de blokjes, terwijl het eerste plan uitging van geschakelde woningen. Qua bouwvolume is er dan ook geen sprake van verdichting. Bij de planuitwerking wordt voorts volledig tegemoet gekomen aan de wensen uit de buurt. De toepassing van lessenaarsdaken aan de tuinzijde waarborgt maximale privacy op de aangrenzende percelen (De Drie Rozen – Boermastraat).

Destijds is bij de planontwikkeling uitgegaan van parkeren op eigen erf. Nu er meer woningen komen en door een gewijzigde planopzet is parkeren op eigen erf niet goed meer mogelijk. Naast de weg is aan beide zijden echter nog een strook grond beschikbaar, die voor langsparkeren kan worden benut. De toegekende verkeersbestemming maakt dit mogelijk. Door drie woningen extra te bouwen wordt de opzet van het plan niet aangetast.

De nog aan te vragen 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).

Beleidskader

Op basis van art. 6.5, lid 3 van het Bor (Besluit omgevingsrecht) kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een ‘verklaring van geen bedenkingen’ niet is vereist. De invulling van deze locatie past binnen het gemeentelijk beleid om betaalbare en levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Doel

Een verkorting van de procedure tot afgifte van een binnenkort aan te vragen omgevingsvergunning voor het oprichten van 18 woningen. Ons college wordt hierbij in staat gesteld om de aanvraag sneller af te doen.

Exploitatieplan / economische uitvoerbaarheid

Het bijgestelde exploitatieplan wordt u separaat aangeboden. De extra kosten van aanleg van de parkeerplaatsen en de bijdrage van de woningstichting zijn daarin verwerkt.

Bijlage:

- Schetsplan 18 woningen

Bedum, 28 maart 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. E. van Lente

