

## **MEMO planologische mogelijkheden bij verkoop gemeentehuizen Leens en Bedum**

Deze memo dient als input voor de verkoopmogelijkheden voor de gemeentehuizen Leens of Bedum. In dit document wordt een korte uiteenzetting gedaan van wat planologisch is toegestaan qua gebruik, maar ook wordt een lijst met potentiële gebruiksmogelijkheden die nu nog in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar waar we als gemeente in principe wel planologische medewerking aan zouden willen verlenen en wat we als potentieel wenselijke ontwikkelingen beschouwen.

### **Leens**

Het gemeentehuis in Leens heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden. Dat betekent dat maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen zondermeer is toegestaan.

Naar ons idee past een multifunctionele invulling op deze locatie het best. Daarbij kan worden gedacht aan een combinatie van verschillende functies, waaronder bijvoorbeeld cultureel gebruik (bijv. bibliotheek), beperkt aantal woningen met aantoonbare meerwaarde voor jongeren (4-6), horeca, recreatieverblijf/hotel, maatschappelijke functies (w.o. vergaderplek, enkele gemeentelijke werkplekken, spreekuren Mensenwerk Hogeland e.d.) of een dorpshuisfunctie. In het ontwikkelplan Centrum Leens is de locatie ook opgenomen als een herontwikkelingslocatie. In de centrumvisie is gesuggereerd om aan de zuidkant van het gemeentehuis, gericht naar parkeerplaats en winkelcentrum De Marren, een commerciële ruimte toe te voegen.

Deze ruimte kan in het gemeentehuis gecreëerd worden, al dan niet met een uitbreiding van het gebouw op deze locatie. Een dergelijke ontwikkeling komt de pleinvorming ten goede en biedt een mogelijkheid voor clustering van functies in het dorp, aldus de centrumvisie.

Het is van belang, en de locatie biedt goede kansen hiervoor, om een ontwikkeling ruimte te bieden die het gemeentehuis op een aantrekkelijke manier verbindt met de rest van het winkelgebied. In dat geval kan worden gedacht aan detailhandel en horeca. Het betreft hier een ontwikkeling waarin het gemeentehuis aan de zuidwestzijde opgeknapt en uitgebreid wordt, zodat er een hoogwaardige, brede gevel ontstaat, wat de uitstraling voor het zich te vestigen bedrijf ten goede komt. De toevoeging kan verbonden worden met het gemeentehuis, of zelfs losstaand ingericht worden. De openbare ruimte voor de ingang van het gemeentehuis zou potentieel heringericht kunnen worden bijvoorbeeld als terrasruimte, in geval van horeca.

Naar ons idee is het gemeentehuis niet geschikt voor omzetting naar alleen bedrijvigheid of alleen wonen. Dit vanwege de aanwezigheid/verbinding met de school aan de Noordzijde van het gemeentehuis.

Voor wat betreft wonen. Een groot aantal appartementen creëren in het gemeentehuis is niet passend bij de lokale demografische samenstelling. Bovendien zou het herontwikkeling van andere locaties verhinderen (hotel Mercurius, pand Flitsverkoop, pand Ekster, voormalige school De Regenboog en de nog uit te geven vrije kavels in Leens Oost).

Voor wat betreft parkeren verwachten wij geen problemen, omdat er nu al voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

## **Bedum**

Ook het gemeentehuis in Bedum heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden. Dat betekent dat maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Maar ook ondergeschikte detailhandel en horeca is ten dienste van deze voorzieningen zondermeer toegestaan.

Als geschikte toekomstige invulling van het gemeentehuis denken wij aan de volgende bestemmingen:

- Multifunctionele invulling. Wellicht een combinatie van onderstaande opties (wellicht verknipt verkopen)
- Wonen. Er is in Bedum wel ruimte voor woningtoevoeging, maar grootschalige toevoeging op deze locatie maakt ook dat het nodig is om keuzes te maken in andere voorgenomen woningbouwprojecten. Het heeft niet onze voorkeur, want er zijn genoeg locaties voor herontwikkeling beschikbaar in Bedum. Daarnaast hebben we ook een belang van grondverkoop in uitbreidingswijk Folkerda. Bovendien moet het gebouw flink verbouwd worden om het geschikt te maken voor woningen.
- Zorg in combinatie met wonen (max. 20-24 appartementen). Hierbij denken we aan eerstelijns of anderhalvelijnszorg, waarbij een combinatie met wonen mogelijk moet zijn mits de zorg een eigen profiel heeft en het wonen in relatie staat tot de zorg.
- Dienstverlening/kantorenverhuur.
- Bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- Oude monumentale gedeelte: bij eventuele interesse maatwerk/nader onderzoeken in hoeverre mogelijk is om het oude gedeelte bijvoorbeeld een horeca of hotelfunctie functie te geven.
- Bijeenkomstfunctie t.b.v. het dorp. Dit wordt momenteel echter ook uitgewerkt in nieuwbouwpand aan De Vlijt, in combi met bieb en bovengelegen woningen.

Aandachtspunten:

- Rijks monumentale status. Een deel van het gebouw is een rijksmonument. Daar moet zorgvuldig mee worden omgegaan. Herbestemming van dit object vraagt maatwerk en betrokkenheid van onze erfgoedadviseur.
- Parkeren: nu onvoldoende ruimte voor parkeren. Bij een andere invulling van het pand zal hier aandacht aan moeten worden gegeven en kan voor problemen zorgen.

## **Informatie dat wordt toegevoegd aan de verkoop:**

### **Leens**

Planologische situatie

Adres: R. Ritzemastraat 2 te Leens

Beheersverordening: Grote Kernen

Bestemming: Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen behoren: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

Activiteiten die in strijd zijn met de bestemming, maar waar in principe planologische medewerking mogelijk is\*:

- Multifunctioneel gebruik;
- (gedeeltelijke) Detailhandel/horeca;
- Recreatieve bestemming in de vorm van een hotel/recreatieappartementen;
- Bedrijfsverzamelgebouw categorie 1 en 2;
- Een beperkt aantal jongerenwoningen (4 tot 6) in combinatie met maatschappelijke functie.

Activiteiten die als ongewenst worden beschouwd:

- Appartementen
- Sloop en nieuwbouw t.b.v. woningen
- Bedrijfsactiviteiten (zwaar)

\*Bovenstaande zijn kaders waarbinnen wij planologische mogelijkheden zien voor medewerking. Uiteraard zal bij een bestemming die afwijkt van het bestemmingsplan nader contact gezocht moeten worden met de vak afdeling voor de gewenste toekomstige invulling. Uiteraard alles onder voorwaarde dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke-, functionele- en milieuaspecten. Voor vragen kan contact worden opgenomen met de heer B. Moes van de afdeling RO-Beleid.

## **Bedum**

### **Planologische situatie**

Adres: Schoolstraat 1 Bedum

Bestemmingsplan: Bedum Kern

Bestemming: maatschappelijke doeleinden

Onder maatschappelijke doeleinden behoren:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Activiteiten die onder bovengenoemde voorzieningen vallen zijn zondermeer toegestaan.

Activiteiten die in strijd zijn met de bestemming, maar waar in principe planologische medewerking mogelijk is\*:

- Multifunctionele invulling. Wellicht een combinatie van onderstaande bestemmingen
- Wonen. Mogelijkheden voor een collectieve woonvorm dan wel gedeeltelijk of in combinatie met een maatschappelijke danwel andere functie. Maximaal 20 tot 24 appartementen)
- Zorg in combinatie met wonen (max. 20-24 appartementen). Hierbij denken we aan eerstelijns of anderhalvelijnszorg, waarbij een combinatie met wonen mogelijk moet zijn mits de zorg een eigen profiel heeft en het wonen in relatie staat tot de zorg.
- Dienstverlening/kantorenverhuur.
- Bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- Oude monumentale gedeelte: horeca of hotelfunctie functie te geven.
- Bijeenkomstfunctie t.b.v. het dorp.

### *Rijksmonument*

Het gemeentehuis is (gedeeltelijk) een rijksmonument (Monumentnummer: 510678). Zie voor omschrijving monument bijlage of klik op de link:

[510678 Schoolstraat 1 9781 JL te Bedum | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

Let op! Voor het gebruik van dit deel van het gemeentehuis anders dan gemeentehuis is een omgevingsvergunning nodig voor het wijzigen van een monument.

\*Bovenstaande zijn kaders waarbinnen wij planologische mogelijkheden zien voor medewerking. Uiteraard zal bij een bestemming die afwijkt van het bestemmingsplan nader contact gezocht moeten worden met de vak afdeling voor de gewenste toekomstige invulling. Uiteraard alles onder voorwaarde dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke-, functionele- en milieuaspecten. Zo is bijvoorbeeld een belangrijk aspect hoe om gegaan gaat worden met parkeren. Voor vragen kan contact worden opgenomen met de heer B. Moes van de afdeling RO-Beleid.